

UNITED STATES DISTRICT COURT

for the

United States of America

v.

Sergei Potapenko

Defendant

Case No. 22-CR-185-RSL

AGREEMENT TO FORFEIT PROPERTY TO OBTAIN A DEFENDANT'S RELEASE

To obtain the defendant's release, we jointly and severally agree to forfeit the following property to the United States of America if this defendant fails to appear as required for any court proceeding or for the service of any sentence imposed as may be noticed or ordered by any court considering this matter, or fails to comply with any conditions of release set by the court *(describe property and any claim, lien, mortgage, or other encumbrance on it)*:

Residential house at Nurme poik: 38-2, Viimsi 74001, Estonia

The property is valued €378,000.00 (appraisal attached)

The property is encumbered by a mortgage with an outstanding loan balance of €306,000.00

Ownership. We declare under penalty of perjury that we are this property's sole owners and that it is not subject to any claim, lien, mortgage, or other encumbrance except as disclosed above. We promise not to sell, mortgage, or otherwise encumber the property, or do anything to reduce its value while this agreement is in effect. We deposit with the court the following ownership documents, including any encumbrance documents *(list all documents and submit as attachments)*:

Ownership is demonstrated by the attached Land Registry extract

Surety Information. We understand that the court and the United States of America will rely on the surety information in approving this agreement.

Conditions of Release. We state that we have either read all court-ordered conditions of release imposed on the defendant or had them explained to us.

Continuing Agreement. Unless the court orders otherwise, this agreement remains in effect during any appeal or other review until the defendant has satisfied all court notices, orders, and conditions.

Exoneration of Sureties. This agreement is satisfied and ends if the defendant is exonerated on all charges or, if convicted, the defendant reports to serve any sentence imposed.

Forfeiture. If the defendant fails to obey all conditions of release, court notices, and orders to appear, the court will immediately order the property forfeited and on motion of the United States of America may order a judgment of forfeiture against the signing parties and their representatives, jointly and severally, including interest and costs.

Page 2 of 2

AO 100 (Rev. 01/09) Agreement to Forfeit Property to Obtain a Defendant's Release

I swear under penalty of perjury that the above information is true and agree to the conditions of this agreement

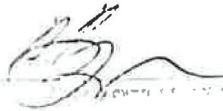
Date: 06-12-2024

Defendant (if a person)

City and state: _____

ALEKSEI BURUNOV

Property owner's printed name



MARGARITA BURUNOVA

Property owner's printed name



Property owner's printed name

CLERK OF COURT



Signature of Clerk or Deputy Clerk

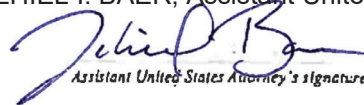
Date: July 26, 2024

Agreement accepted

UNITED STATES OF AMERICA

JEHIEL I. BAER, Assistant United States Attorney

Date: July 26, 2024



Assistant United States Attorney's signature

Agreement approved

Date: July 26, 2024



Judge's signature

Registriosa:

Registriosa number	11547550
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand	2
Korteriühistu registrikood	80549674

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	89001:001:0583	Elamumaa 100%, Harju maakond, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Nurme põik 38.	2291 m2	18.04.2018 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 5432750 jagamisel korteriomanditeks 26.04.2018. Kohtunikuabi Ilona Kirm	kehtiv
1384/8304 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese nr 2. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 11547450, 11547650, 11547750, 11547850, 11547950. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 18.04.2018 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile. Igakordse omaniku erikasutusse jääb panipaik, mille asukoht on 18.04.2018 kinnistamisavalduse lisaks nr 1 oleval plaanil tähistatud numbriga 102.					

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	Ühisomanikud Aleksei Burunov (isikukood 38210122217), Margarita Burunova (isikukood 48312182218)	25.08.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.09.2022. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused	Märged piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus AS Viimsi Vesi (registrikood 10461699) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassi ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, omamiseks ja kasutamiseks vastavalt 25.10.2016 lepingu punktile neli ja lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 11547450, 11547650, 11547750, 11547850, 11547950. Kanne asub 3. jao kandega nr 2 samal järjekohal.	Sisse kantud registriosas 5432750 7.11.2016; siia üle kantud. 18.04.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.04.2018. Kohtunikuabi Ilona Kirm	kehtiv

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
2	Isiklik kasutusõigus AS Viimsi Vesi (registrikood 10461699) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus sademeveekanalisatsioonitrassi ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, omamiseks ja kasutamiseks vastavalt 25.10.2016 lepingu punktile viis ja lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 11547450, 11547650, 11547750, 11547850, 11547950. Kanne asub 3. jao kandega nr 1 samal järjekohal.	Sisse kantud registriosas 5432750 7.11.2016; siia üle kantud. 18.04.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.04.2018. Kohtunikuabi Ilona Kirm	kehtiv
3	Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Starman (registrikood 10069659) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus kinnistuga püsivalt ühendatud elektroonilise side võrgu rajatiste (mikrotooru, sidekappide ja mikrotoorustikku paigaldatud sidevõrgu kaablite) omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, asendamiseks ja hooldamiseks vastavalt Tallinna notari Robert Kimmel'i poolt 08.03.2017.a. tõestatud lepingu punktidele kaks üks (2.1.), ja kaks neli (2.4.) kuni kaks üksteist (2.11.) ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 11547450, 11547650, 11547750, 11547850, 11547950.	Sisse kantud registriosas 5432750 16.03.2017; siia üle kantud. 18.04.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.04.2018. Kohtunikuabi Ilona Kirm	kehtiv
4	Isiklik kasutusõigus Imatra Elekter Aktsiaselts (registrikood 10224137) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus kinnistuga püsivalt ühendatud elektrivõrgu (liinirajatis) kasutamiseks vastavalt 3.04.2017.a lepingu punktidele 2.7 ja 2.9 kuni 2.11 ning lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 11547450, 11547650, 11547750, 11547850, 11547950.	Sisse kantud registriosas 5432750 5.04.2017; siia üle kantud. 18.04.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.04.2018. Kohtunikuabi Ilona Kirm	kehtiv
5	Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta. Kinnistu kasutuskord vastavalt 18.04.2018 avalduse punktidele 5.1. kuni 5.6. ning avalduse lisaks nr 2 olevale plaanile. 18.04.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.04.2018. Kohtunikuabi Ilona Kirm		kehtiv
6	Isiklik kasutusõigus Viimsi vald kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus jalgteel omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, korras hoidmiseks ja avaliku kasutuse tagamiseks vastavalt 07.06.2018.a. tõestatud lepingu punktile kaks (2) ning 07.06.2018.a. tõestatud lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 11547450, 11547650, 11547750, 11547850, 11547950. 7.06.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.06.2018. Kohtunikuabi Tiit Karu		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 16.11.2021 kinnistamisavalduse alusel 24.11.2021. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv
2	Hüpoteek summas 409 500,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	409 500,00 EUR	25.08.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.09.2022. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	kehtiv

Asutus: Advokaadibüroo LEVIN OÜ

Nimi: Esta Press

Kuupäev: 05.06.2024 13:52:07

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Usaldus, mis kestab!



Ekspert hinnang nr 1382-24

Vara:	Korteriomand (ridaelamuboks), registriosa nr 11547550
Aadress:	Harju maakond, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Nurme põik 38-2
Väärtuse kuupäev:	04.06.2024
Hindamisaruande kuupäev:	06.06.2024
Turuväärtus:	378 000 €

Hindamisaruande koostaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Maarja Triise

Kinnisvara nooremhindaja, tase 5

Kutsetunnistuse nr 177134

Hindamisaruande kinnitaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Jane Jürgenson

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 189558

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	5
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	5
2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentide) ja tegeliku olukorra vahel	5
2.3. Hinnatava vara ülevaatus.....	5
3. Hinnatava vara kirjeldus.....	6
3.1. Asukoht	6
3.2. Omandisuhted	8
3.3. Maakasutus	10
3.4. Hoone üldandmed	11
3.5. Hoone põhikonstruktsioonid	12
3.6. Ridaelamuboksi üldandmed.....	13
3.7. Eluruumide viimistlus ja seisukord	13
3.8. Ridaelamuboksi tehnosüsteemid	14
3.9. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele.....	14
4. Turuülevaade.....	15
4.1. Majandusülevaade	15
4.2. Harjumaa ja Tallinna korterituru ülevaade	16
4.2.1. Müügitehingud	22
4.2.2. Turustatavuse analüüs	23
4.2.3. Pakkumine	24
4.3. Parim kasutus	25
5. Hindamine	25
5.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	25
5.3. Turuväärtuse hinnang	26
6. Hindamistulemus.....	29
Lisa 1. Fotod	30
Lisa 2. Kinnistusraamatu väljavõte	39
Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte	41
Lisa 4. Väljavõtted notariaalsetest dokumentidest, hoonejaotusplaanid	44
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	50

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Korteriomand (ridaelamuboks), registriosa nr 11547550
Aadress	Harju maakond, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Nurme põik 38-2
Omanik	Ühisomanikud Aleksei Burunov (isikukood 38210122217), Margarita Burunova (isikukood 48312182218)
Katastritunnus	89001:001:0583
Omandivorm	Korteriomand
Eriomandi eseme üldpind	138,4 m ² , sh eluruumi pind 134,1 m ² ja tehnoruum 4,3 m ² (kinnistusraamatu hoonejaotusplaani andmed)
Eluruumi pind	Eluruumi pind 134,4 m ² + tehnoruum 4,3 m ² (ehitisregistri ja kasutusloa järgsed andmed)
Hinnang ridaelamuboksi üldisele seisukorrale	Väga hea
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Eksperthinnang on koostatud vara turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks kohtule.
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhetega.
Ülevaatuse kuupäev	04.06.2024
Väärtuse kuupäev	04.06.2024
Hindamisaruande kuupäev	06.06.2024
Tellija	Advokaadibüroo Levin OÜ
Tellimusleping	Tellimus e-maili teel, 31.05.2024, kinnitanud vandeadvokaat Paul Keres
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures 6 kuni 9 kuud. Likviidsuse hindame keskpäraseks.
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärase, ±10%, ehk tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda.
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu, hinnatava turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.
HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES	
Kinnistusraamatu ja ehitisregistri andmed ei ühti - ridaelamuboksi eluruumi pinna erinevus on 0,3 m ² . Kinnistusraamatus on algse ehitusprojekti järgsed andmed, hiljem teostati muudatusprojekt, mille tulemusel korteri pind suurenes 0,3 m ² . Hindamisel võtame aluseks ehitisregistri andmed (eluruumi pind 134,4 m ² + tehnoruum 4,3 m ²), mis vastavad muudatusprojekti andmetele ning mille alusel on väljastatud kasutusluba.	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil Harju maakond, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Nurme põik 38-2 asuva korteriomandi (reg.nr 11547550) turuväärtus väärtuse kuupäeval 378 000 (kolmsada seitsekümmend kaheksa tuhat) eurot.	

Hindamisaruande koostaja

Hindamisaruande kinnitaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Maarja Triise

Kinnisvara nooremhindaja, tase 5

Kutsetunnistuse nr 177134

/allkirjastatud digitaalselt/

Jaanika-Jane Tõnurist

Kutseline hindaja

Kinnisvara hindaja, tase 6

kutsetunnistus nr 163378

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Adress	Harju maakond, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Nurme põik 38-2
Registriosi nr	11547550
Vara koosseis	1384/8304 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese nr 2. Igakordse omaniku erikasutusse jääb panipaik, mille asukoht on 18.04.2018 kinnistamisavalduse lisaks nr 1 oleval plaanil tähistatud numbriga 102.
Vara liik	Korteriomand (ridaelamuboks)
Hindamise eesmärk	Turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks kohtule.
Väärtuse liik	Turuväärtus

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

Ülevaatuse kuupäev (*date of inspection*) – kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) – kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4).

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik hindamisaruandes sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest;
- hindamisel ei ole arvestatud korteriühistu pandiõigusega;
- hindamisel ei ole arvestatud vara koormava hüpoteegiga.

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruande koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel on lähtutud eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteerinud, ning antud hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4). Samuti ei ole hindaja teostanud ehitus-tehnilisi uuringuid tehnosüsteemidele.

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Hinnatava vara omaniku poolt esitatud info	04.06.2024
Kohapealne ülevaatus	04.06.2024
Päring Maa-ameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	05.06.2024
Päring riiklikust ehtisregistrist, https://www.ehr.ee	05.06.2024
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	05.06.2024
Üldplaneeringu info päring https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud	05.06.2024
Detailplaneeringute info päring https://service.eomap.ee/viimsivald/	05.06.2024
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	31.05.2024
Avalike kinnisvaraportalide andmed, https://www.kv.ee	05.06.2024
Kitsenduste kaart ja kitsenduste info https://kitsendused.maaamet.ee	05.06.2024
Kinnistu jagamine korteriomanditeks, sh hoonejaotusplaanid, kasutuskorra kokkulepe, 18.04.2018, https://kinnistusraamat.rik.ee	05.06.2024
Ridaelamu muudatusprojekt, töö nr 20031401, sh hoonejaotusplaanid, https://www.ehr.ee	05.06.2024

Allhange	Ei kasutatud
----------	--------------

2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentide) ja tegeliku olukorra vahel

HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES
Kinnistusraamatu ja ehtisregistri andmed ei ühti - ridaelamuboksi eluruumi pinna erinevus on 0,3 m ² . Kinnistusraamatus on algse ehitusprojekti järgsed andmed, hiljem teostati muudatusprojekt, mille tulemusel korteri pind suurenes 0,3 m ² . Hindamisel võtame aluseks ehtisregistri andmed (eluruumi pind 134,4 m ² + tehnoruum 4,3 m ²), mis vastavad muudatusprojekti andmetele ning mille alusel on väljastatud kasutusluba.

2.3. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	04.06.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline nooremhindaja Maarja Triise
Ülevaatus juures viibinud isik	Ühisomanik Margarita Burunova
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara tervikuna.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud, hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud.

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatava vara asukoht on Harju maakonnas Viimsi vallas Haabneeme alevikus eramute, rida- ja paariselamute piirkonnas. Piirkonnasiseselt on asukoht hea, ostjate poolt keskmisest kõrgemalt hinnatud. Kaugus Tallinna Südalinnast on ca 13 km.
	
	
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus	

3.2. Omandisuhted

Registriosi number	11547550
Omandivorm	Korteriomand
Eriomandi koosseis	1384/8304 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese nr 2. Igakordse omaniku erikasutusse jääb panipaik, mille asukoht on 18.04.2018 kinnistamisavalduse lisaks nr 1 oleval plaanil tähistatud numbriga 102.
Omanik	Ühisomanikud Aleksei Burunov (isikukood 38210122217), Margarita Burunova (isikukood 48312182218)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosi I jaos	Puuduvad. <i>Eksperthinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistriosi väljavõte.</i>
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriosi III jaos	<p>Kanne nr 1. Isiklik kasutusõigus AS Viimsi Vesi (registrikood 10461699) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassi ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, omamiseks ja kasutamiseks.</p> <p>Kanne nr 2. Isiklik kasutusõigus AS Viimsi Vesi (registrikood 10461699) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus sademeveekanalisatsioonitrassi ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, omamiseks ja kasutamiseks.</p> <p>Kanne nr 3. Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Starman (registrikood 10069659) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus kinnistuga püsivalt ühendatud elektroonilise side võrgu rajatiste (mikrotoru, sidekappide ja mikrotorustikku paigaldatud sidevõrgu kaablite) omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, asendamiseks ja hooldamiseks.</p> <p>Kanne nr 4. Isiklik kasutusõigus Imatra Elekter Aktsiaselts (registrikood 10224137) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus kinnistuga püsivalt ühendatud elektrivõrgu (liinirajatis) kasutamiseks.</p> <p><i>Kanded nr 1, 2, 3 ja 4 on seotud tavapäraste tehnovõrkude majandamise ja hooldamisega ning ei avalda hinnatava vara turuväärtusele negatiivset mõju, kuna ei piira selle sihtotstarbelist kasutamist.</i></p> <p>Kanne nr 5. Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta. Kinnistu kasutuskord vastavalt 18.04.2018 avalduse punktidele 5.1. kuni 5.6. ning avalduse lisaks nr 2 olevale plaanile. <i>Kande nr 5 alusel on reguleeritud Nurme põik 38 kinnistu maa-ala valdamine ja kasutamine. Notariaalse kasutuskorra alusel on hinnatava vara igakordse omaniku ainuvalduses ja -kasutuses maa-ala, mille asukoht on notariaalse lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud numbriga 2. Kande mõju hinnatava vara turuväärtusele on positiivne ning sellega on hindamisel arvestatud.</i> <i>Vt Lisa 4.</i></p> <p>Kanne nr 6. Isiklik kasutusõigus Viimsi vald kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus jalgteie omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, korras hoidmiseks ja avaliku kasutuse tagamiseks vastavalt 07.06.2018.a. tõestatud lepingu punktile kaks (2) ning 07.06.2018.a. tõestatud lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 11547450, 11547650, 11547750, 11547850, 11547950.</p> <p><i>Kanne nr 6 ei avalda hinnatava vara turuväärtusele negatiivset mõju, kuna ei piira selle sihtotstarbelist kasutamist.</i></p>

Kitsenduste kaart ja loetelu:


Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
Sideehitise kaitsevöönd	7.03
Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	122.13
Elektripaigaldise kaitsevöönd	9.28
Eesvoolu kaitsevöönd	141.74
Planeeringu ala	2290.73

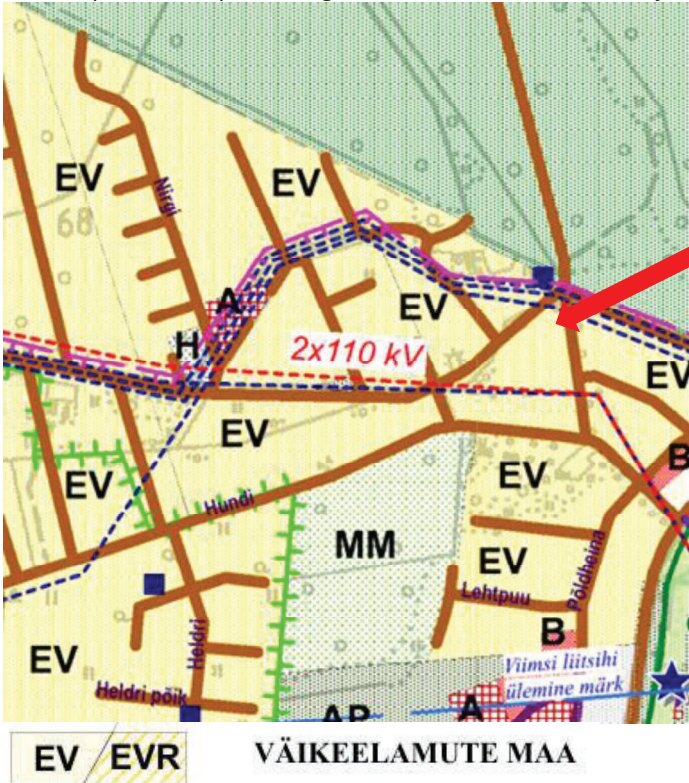


Allikas: geoportaal.maaamet.ee

Korteriühistu pandiõigus	Korteriühistul on korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks korteriomandile korteriomandi- ja korteriühistuseadusest tulenev pandiõigus, millele kohaldatakse esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud. Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. <i>Hindamisel ei ole arvestatud korteriühistu pandiõigusega.</i>
Üürilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad.
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mitte kantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust.

3.3. Maakasutus

Katastritunnus	89001:001:0583
Ortofoto	 <p>Allikas: geoportaal.maaamet.ee</p>
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Pindala	Kinnistu pindala 2291 m ² . <i>Vastavalt notariaalsele lepingule on hinnatava vara igakordse omaniku ainuvalduses ja -kasutuses maa-ala, mille asukoht on notariaalse lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud numbriga 2 (oma hooviala ca 60 m² ning kaks parkimiskohta).</i>
Kuju, reljeef	Kompaktse kujuga, reljeef valdavalt tasane. Maatüki kuju on ortofotol piiritletud sinise joonega.
Parkimine	Parkimisala on kaetud kivisillutisega. Parkimine on reguleeritud notariaalse kasutuskorra alusel. <i>Vastavalt notariaalsele lepingule on hinnatava vara igakordse omaniku ainuvalduses ja -kasutuses maa-ala, mille asukoht on notariaalse lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud numbriga 2 (oma hooviala ca 60 m² ning kaks parkimiskohta).</i>
Hooned ja rajatised	Hooned - ridaelamu Rajatised - sideliinid, külmaveetorustik, kanaliatsioonitorustikud, kinnistusesene drenaaž, elektriauto laadimispunkt

Haljastus	Madalhaljastus, elupuuhekk
Piirded	Elupuuhekk, osaliselt võrkpiirded
Üldplaneering	<p>Kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering Viimsi Vallavolikogu 11. jaanuari 2000 otsusega nr 1.</p> <p>Kinnistu paikneb üldplaneeringu kohaselt väikeelamute maa juhtotstarbelisel alal.</p>  <p>Allikas: https://www.viimsivald.ee/teenused/planeeringud/uldplaneeringud/kehtestatud-uldplaneeringud</p>
Miljööväärtuslik planeering	Puudub.
Detailplaneering ja ehitusõigus	<p>Kehtestatud on Kuuse maaüksuse detailplaneering (DP 05-043), 14.08.2007 otsusega nr 76.</p> <p>Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Krundile lubatud rajada ridelamu - Hoone maksimaalne kõrgus 8,5 m - Hoonete alune pind kuni 750 m² <p>Ehitusõigus on realiseeritud.</p> <p>Allikas: https://service.eomap.ee/viimsivald/</p>

3.4. Hoone üldandmed

RIDAELAMU	
Esmase kasutuselevõtu aasta	2020. a (ehitisregistri andmed)
Ehitisregistri kood	120832652



Allikas: hindaja info

Korruselisus	Maapealsete korruste arv 2 (ehitisregistri andmed)
Hoone ehitisealune pind	691,5 m ² (ehitisregistri andmed)
Hoone suletud netopind (SNP)	854,0 m ² (ehitisregistri andmed)
Korteriühistu	Viimsi vald, Haabneeme alevik, Nurme põik 38 korteriühistu (80549674)
Haldaja	Korteriühistu
Lift	Puudub
Eluruumide arv	6
Ehitusluba, ehitusteatis Kasutusluba, kasutusteatis ¹	Ehitusluba (ehitise püstitamiseks), 1812271/05331, 16.03.2018 Kasutusluba (ehitise püstitamisel), 2012371/07565, 29.04.2020 Ehitusteatis (korter nr 4), 2211201/24812, 10.08.2022 Kasutusteatis (korter nr 4), 2311301/05217, 18.05.2023 Allikas: https://ehr.ee/
Energiamärgis	Määramata, soovitame tellida uue energimärgise

3.5. Hoone põhikonstruktsioonid

Vundamendi liik	Madalvundament (ehitisregistri andmed)
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal	Väike- või suurplokk, puit, monoliitne raudbetoon (ehitisregistri andmed)
Välisseinad	Väike- või suurplokk (ehitisregistri andmed)
Vahelagede kandva osa materjal	Monteeritav raudbetoon (ehitisregistri andmed)
Katuse ja katuselagede kandva osa materjal	Puit (ehitisregistri andmed)
Katusekatte materjal	Bituumen, PVC-plaat või rullmaterjal (ehitisregistri andmed)
Välisseina välisviimistluse materjal	Fassaadiplaat, krohv (ehitisregistri andmed ja visuaalne vaatlus)
Hoone põhikonstruktsioonide seisukord	Konstruktsioonide põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ei ole teostatud. Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonid väga heas seisukorras. Vajumisi, niiskuskahjustusi või deformatsioone ülevaatusel ei tuvastatud. Tegemist on ehituslikult uuema ehitisega.

¹ Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusluba. Kui enne 01.07.2015. a oli ehitist vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteatisel või kasutusloal (EhSRS § 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a asjaõiguseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

Hoone välisviimistluse seisukord	Hoone välisviimistluse seisukorra hindame väga heaks.
Vastuolud andmetes	Puuduvad

3.6. Ridaelamuboksi üldandmed

Vara liik	Korteriomand	
Korteri pindala	Kinnistusraamatu hoonejaotusplaanide andmed	Ehitisregistri ja kasutusloa järgsed andmed
	138,4 m ² , sh eluruumi pind 134,1 m ² ja tehnoruum 4,3 m ²	Eluruumi pind 134,4 m ² , lisaks tehnoruum 4,3 m ² (kokku 138,7 m ²)
Pindala vastavus	Kinnistusraamatu ja ehitisregistri andmed ei ühti - eluruumi pinna erinevus 0,3 m ² . Kinnistusraamatus on algse ehitusprojekti järgsed andmed, hiljem teostati muudatusprojekt, mille tulemusel korteri pind suurenes 0,3 m ² .	
Hindamisel võetakse aluseks	Ehitisregistri andmed (pind kokku 138,7 m ²), mis vastavad muudatusprojektile ning mille alusel on väljastatud kasutusluba.	
Korrus	1. ja 2.	
Ruumilahendus/planeering	<u>Keskmine ridaelamuboks on hea ruumiplaneeringuga:</u> 1.korrus: esik, pesuruum, leiliruum, wc, garderoob, tehnoruum, köök-elutuba, terrass 2.korrus: trepihall, neli magamistuba, wc-vannituba Vaated on loode ja kagu suunal (terrass ja hooviala kagusuunal). <i>Ekspert hinnangu lisas nr 4 on toodud väljavõtted hoonejaotusplaanidest.</i>	
Tubade arv	4 tuba	
Rõdu/terrass	Terrass (pind ca 7 m ²), rõdu (pind 6,9 m ²) Juurdepääs terrassile on avatud köök-elutoast, rõdule magamistoast	
Maa-ala/hooviala kasutus	Vastavalt notariaalsele lepingule on hinnatava vara igakordse omaniku ainuvalduses ja -kasutuses maa-ala, mille asukoht on notariaalse lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud numbriga 2 (oma hooviala ca 60 m ² ning kaks parkimiskohta). <i>Vt Lisa 4.</i>	
Panipaik	Korteriomandi erikasutuses on panipaik, mis on plaanil tähistatud numbriga 102. <i>Vt Lisa 4.</i>	
Parkimiskoht	Vastavalt notariaalsele lepingule on hinnatava vara igakordse omaniku ainuvalduses ja -kasutuses maa-ala, mille asukoht on notariaalse lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud numbriga 2 (oma hooviala ca 60 m ² ning kaks parkimiskohta). <i>Vt Lisa 4.</i>	
Vastuolud andmetes	Hindaja ei tuvastanud andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel.	

3.7. Eluruumide viimistlus ja seisukord

Eluruumide viimistlus	
Põrandakatted	Naturaalparkett, keraamilised plaadid
Seinakatted	Värvkate, dekoratiivkrohv
Lagi	Värvkate
Materjalide seisukord	Väga hea
Aknad	Puitaumiiniumraamid kolmekordse klaaspaketiga aknad
Uksed	Valged spoonuksed, välisuks soojustatud puituks
Trepp	Puittrepp
Sanitaarruumide viimistlus	
Põrandakatted	Keraamilised plaadid
Seinakatted	Keraamilised plaadid, leiliruumis laudis
Lagi	Värvkate, leiliruumis laudis
Sanitaartechnika	Kaasaegne
Materjalide seisukord	Väga hea

Kohtkindel sisseseade	Kohtkindel kööginööbel 
	<i>Allikas: hindaja info</i>
Hinnang ridaelamuboksi üldisele seisukorrale	Hinnatava ridaelamuboksi ruumid on väga heas seisukorras, kulum minimaalne. Kasutatud on kaasaegseid siseviimistlusmaterjale, viimistlus on teostatud heal tasemel.
Remondivajadus	Puudub.

3.8. Ridaelamuboksi tehnosüsteemid

Elektrivarustus	Võrk, päikeseenergial põhinev (ehitisregistri andmed)
Veevarustus	Võrk (ehitisregistri andmed)
Kanalisatsioon	Võrk (ehitisregistri andmed)
Küttesüsteem	Lokaalküte: õhk-veisoojuspump, päikeseenergia (ehitisregistri andmed), soojuskandjaks on vesipõrandaküte (ruumipõhine reguleerimine), leiliruumis on elektrikeris.
Ventilatsioon	Soojustagastusega ventilatsioon (ehitisregistri andmed)
Muud tehnosüsteemid	Puuduvad
Tehnosüsteemide seisukord	Visuaalsel vaatlusel ning omaniku sõnul töökorras ja heas seisukorras.

3.9. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus. (EVS 875-10)

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele	
Kestlikkuse väärtus	Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne. Tegemist on ehituslikult uuema ridaelamuga, millel on kaasaegsed tehnosüsteemid, hinnatav ridaelamuboks on väga heas seisukorras.

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Majandus on tõusu lävel²

Eesti Panga värske prognoosi kohaselt on kahe langusaasta järel paranenud tingimused majanduse kasvule pöördumiseks. Energia ja muu toorme hinnad on langenud, hinnatõus on aeglustunud ning inimeste ostujõud Eestis ja Euroopas on paranemas. Lisaks on Eesti ettevõtted aktiivselt tegelemas konkurentsivõime parandamisega. Selle aasta jooksul on oodata majanduse elavnemist, kuigi aasta koondtulemus jääb möödunudle veel alla. Järgmiseks kaheks aastaks prognoosib keskpang umbes 3% suurust majanduskasvu.

Tingimused majanduse kasvule pöördumiseks on paranenud. Eesti majandus on kahanenud kaks järjestikust aastat, mis on varasemate langustega võrreldes pikem ja vinduvam. Selle on tinginud üksteist võimendanud takistuste kuhjumine, mille osas on praeguseks siiski juba näha leevenemist või on leevenemine lähiajal suure tõenäosusega juhtumas. Majandusaktiivsuse tõusule aitavad kaasa toormete ja energiakandjate hinnalangus varasematelt kõrgtasemetelt, tarneprobleemide vähenemine, euro soodsam vahetuskurss, aeglaseks muutunud hinnatõus ning oodatav Euroopa Keskpanga intressimäärade alanemine. Paranemise kursil jätkab ka inimeste ostujõud, mis ergutab tarbimiskulutusi ja majanduskasvu. Tööturu tugev vastupanuvõime senistele raskustele on majanduskasvu tekkele heaks pinnaseks, sest suure hõive ja madala töötuse korral jaguneb ostujõu tõus ja tarbimisvõime ühiskonnas ühtlasemalt.

Majandusaktiivsus suureneb, kuid aegamisi. Energiakriisi mõjude hääbumine ja inflatsiooni aeglustumine suurendab inimeste ostujõudu Eestis. Samad tegurid parandavad tarbijate ostujõudu ka välisturgudel, mis annab olulise panuse tugevalt kannatada saanud ekspordivõimaluste paranemisse. Samas oodatakse Euroopa majanduse jõulisemat kasvu alates järgmisest aastast. Eestit mõjutab lisaks ka see, et meie traditsioonilistel eksporditurgudel on seis keerukam kui Euroopas tervikuna, seda ennekõike Skandinaavias ja Saksamaal. Suur osa Eesti ettevõtete tootmisvõimsusest on nõrga nõudluse tõttu seisnud jõude, s.t majandusel on olemas potentsiaal ka väga tugevaks kasvukiirenduseks. Kuna see eeldaks hüpet ekspordis nõrga väliskeskkonna kiuste, on siiski tõenäolisem, et uus kasvutsükkel areneb vaoshoitult ja tugevamat majanduskasvu võib Eestis oodata alates 2025. aastast. Ekspordivõimalusi suurendab uutele turgudele sisenemine, millele ettevõtted on järjest enam rõhku panemas, kuid ka need võimalused avanevad ajapikku.

Eesti ettevõtted tegelevad aktiivselt konkurentsivõime parandamisega. Ettevõtete hinnapõhine konkurentsivõime pole enam sama suure löögi all kui aasta-kaks tagasi, ent ettevõtete kulubaas on siiski varasemaga võrreldes kõrgem. See nägib tootmist Eestis suurema tõhususe, aga ka innovatsiooni suunas, millega kõik ettevõtteid ilmselt kaasa minna ei suuda ja seetõttu jätkub tootmisressursside ümber paigutamine valdkondade ja ettevõtete vahel. Jätkunud on trend, kus inimesed vahetavad väga aktiivselt töökohti ja liikumine on toimunud valdkondadesse, millel läheb suhteliselt paremini. See näitab, et ettevõtjad on kohanenud ning suudavad luua uusi ja ahvatlevaid töökohti. Ühtlasi on see olnud üks põhjustest, mis on hõivel lasknud püsida majanduslangusest hoolimata. Lisaks sellele on hõivet säästnud ka töötundide vähenemine, mis on toimunud valdavalt töötajate omal soovil ja tööandjatel tuleb ka edaspidi hakkama saada muutunud tööaja eelistustega.

Riik on majanduslangust pehmenetanud, kuid see on suurendanud eelarvepuudujääki. Valitsemissektor on eelarve puudujäägi suurendamisega lisanud majandusse täiendavalt raha, millest osa on ergutanud ka nõudlust ja piiranud majanduslanguse ulatust. Kui valitsuskoalitsioon jätkab praeguseks seadustatud maksumuudatustega varasemalt välja kujunenud kulutaseme juures, siis süveneb eelarvepuudujääk ja stimuleerimise ulatus tuleval aastal veelgi. Seejuures kujuneb 2025. aasta majanduskasv eeldatavalt juba üsna kiireks ja sestap pole riigi täiendavat eelarvetuge majandusele enam vaja. Arvestades seni majanduskasvu takistanud põhiprobleemide olemust – raskustes eksporditurud, tarneraskused, kallis energia, osade ärimudelite lõppemine sõjaga seonduvalt, hinnapõhise konkurentsivõime kadu – siis neid probleeme täiendav riigipoolne kulutamine olulisel määral ei leevenda. Järjest enam tõuseb aga päevakorda vajadus kahandada struktuurset ehk püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki. Järgmistel aastatel on väljakutseks mitte ületada 3% puudujäägi piiri, mis lisaks riigirahanduse jätkusuutlikule rajale suunamise vajadusele läheks vastuollu ka Euroopa Liidu ühiste reeglitega. Fiskaaldistsipliini taastamine on oluline võla kuhjumise vältimiseks ja oluline on ka, et puudujäägist väljumine ehk fiskaalstiimuli eemaldamine toimuks viisil, mis ei kahjustaks majanduse kasvuvõimalusi.

² Eesti Panga majandusprognoos seisuga 26.03.2024

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

	2022	2023	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,98	37,68	39,38	41,48	43,43
majanduskasv püsivahendades (%)	-0,5	-3,1	-0,6	3,2	3,1
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,2	2,4	1,9
töötus (%)	5,6	6,4	7,6	7,2	6,8
keskmine brutopalk (eurodes)	1645	1832	1959	2049	2147
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,4	6,9	4,6	4,8
eelarvetasakaal (% SKPst)	-0,8	-3,4	-3,2	-4,4	-3,5

* Prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

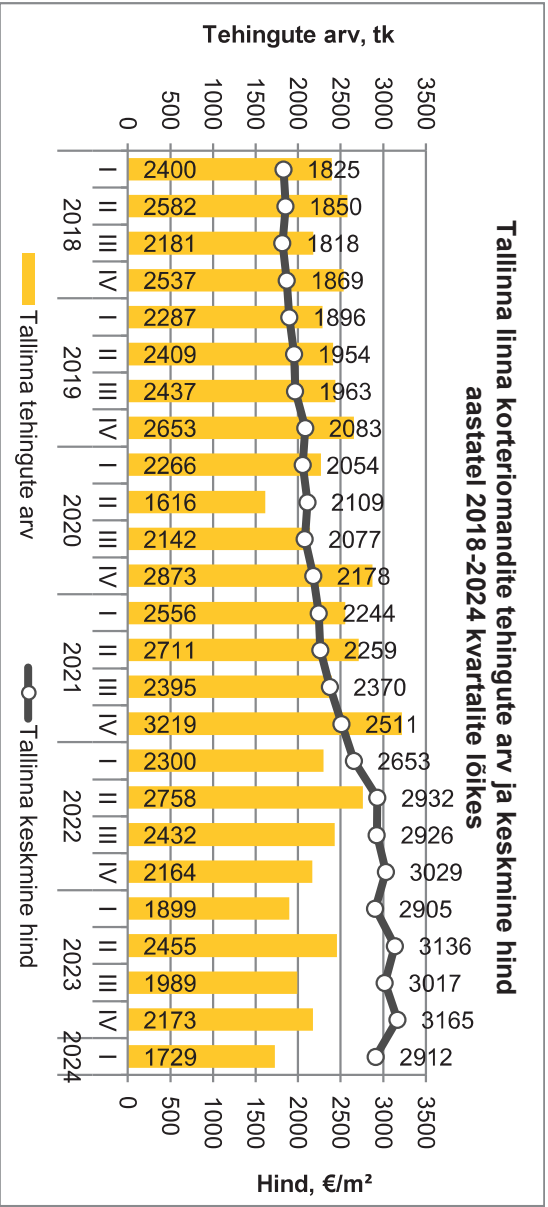
4.2. Harjumaa ja Tallinna korterituru ülevaade

2024. aasta algas Harjumaa elamuturul suhteliselt rahulikult, mis oli tingitud ühelt poolt tavapärasest hooajalisest madalseisust, aga teisalt ka juba varem alguse saanud turuosalise küllatki vähenesest aktiivsusest.

Levinud arusaama müüghindade võimalikust langusest oli endiselt raske murda, sest sellist ootust ju toetasid jätkuv majanduslangus ja endiselt küllaltki kõrge intressikeskkond. Ja ometi kõigele sellele püsisid hinnad ikkagi samal tasemel, mis siis omakorda tähendab jätkuvalt survet müüghindadele ka edaspidi, sest majanduskeskkond püsib kehv.

Laenu andjad püüdsid järjest enam toetada tehinguni jõudmist pakkudes võidu parimaid laenu tingimusi ning leevendas laenu saamise poliitikat. Pärast oodatud mõju sellel veel ei tekkinud, sest tehingute arvus kasvu täheldada ei olnud ja kasv as hoopis müügi pakumiste arv. Järgiselt kasv as ka kodulaenu taotluste arv, mis siis viitab sellele, et tehingute arv peaks nüüd sellel aastal hakkama kasvama ja sellega üheskoos peaks paranema ka kinnisvaraturu neelduvusvõime.

Tallinnas oli 2023. a. IV kvartali ja 2024. a. I kvartali võrdluses tehingute arv languses. I kvartalis oli tehingus 1729 korterimandit, mida on kvartalite võrdluses umbes 20% vähem. Peamine erinevus kahe kvartali vahel oli tingitud tehingu struktuurist, sest IV kvartalisse mahtus väga suur hulk lõpumüüke, s.h. uuserenduste müüke, mida I kvartalis enam nii palju ei olnud. Kui vaadata tehingute arvu langust linnaosade arvestuses, siis enim langes tehingute arv nendes linnaosades, kus uuserendusi oli lähinimevikus kõige enam: Haabersti, Kristiine, Põhja-Tallinna linnaosa.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Tehingute arvu muutus tõi kaasa ka keskmise hinna muutuse, kuid numbritesse süvenedes võis järeldada, et tegemist oli tehingute struktuurist tingitud nähtusega. Aga konkreetselt samaväärtsete ostu-müügittehingute võrdlemisel ei saanud olulist hinnamuutust kvartalite võrdluses täheldada ehk hinnatase jäi kvartalite võrdluses samasuguseks.

Ometi jätkus turul ostjate seas ootus hindade langemiseks, sest kodumajapidamiste kindlustunne oli madal ja selle taustal oli vähe neid, kes suudsid ja tahtsid teha kinnisvara tehinguid.

Haabersti 3154 €/m ² -8%	Kesklinn 3510 €/m ² -5%	Kristiine 3349 €/m ² +2%	Lasnamäe 2389 €/m ² +0%
Mustamäe 2500 €/m ² -8%	Nõmme 2603 €/m ² +3%	Pirita 2878 €/m ² -4%	Põhja-Tallinn 3100 €/m ² -14%

- Tehingute arv on ajaloolisest keskmisest mõnevõrra madalam;
- Hinnalangus on peatunud, kahe kvartali võrdluses on see püsinud samal tasemel;
- Jätkub surve müügihindade langetamiseks;
- Euribori langus (või jutud sellest) toovad turule teatavat elavnemist;
- Müügivajadus teeb müüjad paindlikumaks;
- Aeg huvilisega esmakontaktist kuni ostuotsuse ja müügitehingu on jätkuvalt suhteliselt pikk;
- Ostjatel on jätkuvalt põhjalikult kaalutletud ostuotsused;
- Stabiliseerunud hinnad hakkavad tooma kaasa rohkem selgus ja julgustama ostjaid ostuotsust langetama;
- Hinnakasvust suurem palgakasv parandab elamispingade ostujõudu, kuid üldine korteri taskukohasus püsib ajaloolisest keskmisest madalamal tasemel. Taskukohasemad on järelturu korterid, uued korterid on kõige vähem taskukohasemad;
- Üürikorterite pakkumiste maht kasvab;
- Uusarenduste turule siseneb rohkem arendajaid;
- Uute korterite pakkumiste maht kasvab, aga turu neelduvusvõime püsib endiselt tagasihoidlik;
- Uute korterite broneerimislepingute arv on umbes 10% uute korterite pakkumistest, mis on hoidmas uusarenduste turule tulekut ikkagi endiselt tagasihoidlikuna.

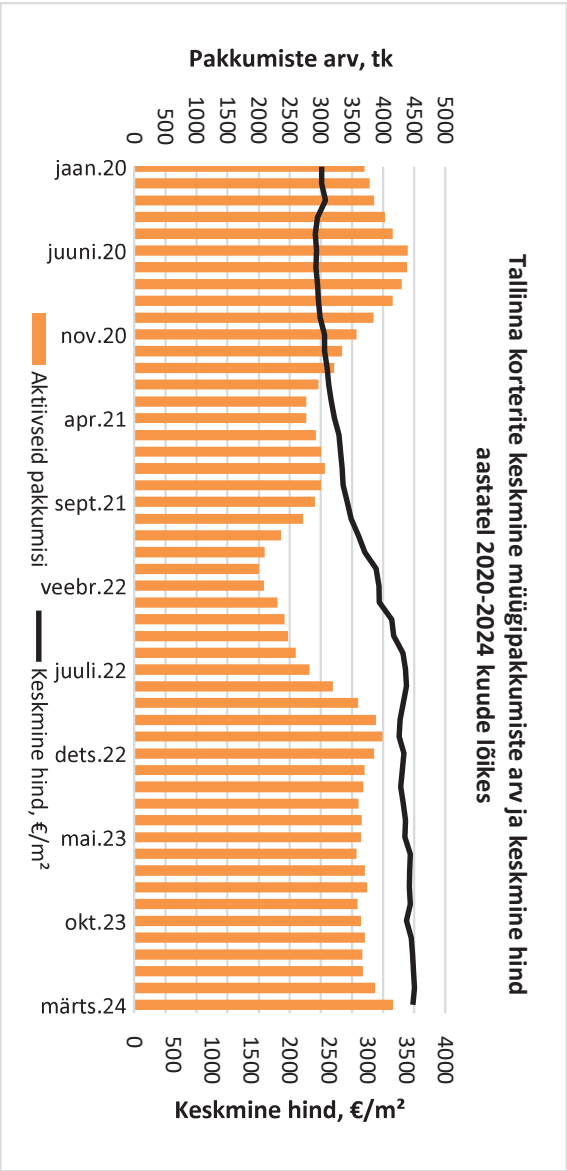
Nõudlus püsis suhteliselt madalal tasemel, mis oli suuresti tingitud euribori muutusest ning seda näitasid ka mõned nõudluse taastamiseks mõeldud lahendused. Näiteks püüti turul kõrge euribori mõju leevendada erinevate viisidega: pakuti nullmarginaaliga laene, A-energiaklassiga varadele pakuti madalama intressiga laene, Eesti Pank leevendas 1. aprillist laenuvõimekuse testimise tingimusi, pankadevahelised konkureerimised vähendasid marginaale jms.

Ka laenuandjad eelistavad jätkuvalt tugeva maksevõimega, varasema hea maksekäitumisega, piisava omafinantseeringuga ja heas korras tagatisvaraga kliente.

Siiski jääb paraneva nõudlusega taustale ikkagi ebakindel majanduskeskkond, mis käesoleval aastal töötab tulla eelneva aastaga üsna sarnane. Järelikult üldistades võib käesolevaks aataks prognoosida küll nõudluse paranemist, aga kokkuvõttes jääb see ikkagi selgelt suhteliselt madalale tasemele. Näiteks nõudlust mõjutav ostujõud peaks prognooside kohaselt taastuma alles kolme aasta pärast.

Aasta algusest alates müügipakkumiste arv kasvas. Eelkõige oli seda täheldada kõrgema hinnaklassi varadega linnaosades, kus kasvumäärad olid kvartali võrdluses kohati kahekohalised ehk turule tuli pakkumist juurde rohkem võrreldes turu neelduvusvõimekusega.

Suhteliselt vähe ehk mõne protsendi jagu ülesse-alla muutus pakkumiste arv magalapiirkonnas, kus pakutava kinnisvara hinnatase oli kogu pealinna arvestuses keskmine või kohati keskmisest madalam. Kui siia juurde tuua võrdluseks ka magalapiirkondade tehingute maht, siis võib siit järeldada, et magalapiirkondadesse on tekkinud teatav stabiilsus, mida põhjas käinud majandus enam justkui oluliselt ei kõiguta. Seda toetab ka maa-ameti tehingute statistika, kus nõ vanema elamufondi tehingute arv oli 2023.a. IV ja 2024.a. I kvartali võrdluses üsna sarnane.



Allikas: kinnisvaraportaali kv.ee, Domus Kinnisvara

Jätkuvalt võis pidada ostjat selliseks, kes sai rohkem otsustada tehinguhinna üle, sest pakkumiste arv oli suurenenud ehk valikuvabadust erinevate varade vahel oli piisavalt. Hirm pakkumises olevast varast ilma jääda oli ostjatel üsna väike. Siiski on oodata, et ostjate otsused peaksid teataval määral kiiremaks muutuma, sest pakkumishinnad on stabiliseerunud ja see on toonud kaasa mõningast selgust. See peaks mingil määral parandama varade likviidsust ja ühes sellega peaks aeglustuma ka pakkumiste kasv.

Maakonna korterid

Umbes veerand Harjumaa korterite tehingutest tehti väljaspool Tallinnat ning sellise osakaaluga suhe on valitsenud küllaltki pikka aega. Kvartalite võrdluses muutus tehingute arv -3% ehk I kvartalis tehti 558 korteri ostu-müügitehingut. Viimase kasvu oli täheldada ainult keskmisest jõukamates omavalitsustes nagu Rae ja Viimsi vallas, aga mujal omavalitsustes tehingute arv langes.

Tabel 1. Korteriomandite (eluruumide) tehingute arv Harjumaal 2024.a. I kvartalis võrreldes 2023.a. IV kvartaliga:

	Harku vald	Jõe-lähtme vald	Keila linn	Kiili vald	Kose vald	Lääne-Harju vald	Maardu linn	Raasiku vald	Rae vald	Saku vald	Saue vald	Viimsi vald
2024.a. I kv	30	35	49	39	9	55	35	9	120	19	53	68
Muutus, %	-46%	-17%	48%	-7%	-36%	-10%	-10%	-44%	45%	-39%	-23%	15%

Allikas: Maa-ameti tehingute statistika

Sarnaselt tehingute arvu langusega oli teatavat langust täheldada ka keskmistes hinnades. Siiski jäi see kvartalite vahelises võrdluses kokkuvõtlikult -1%, ning tegelikkuses tähendas see hindade jäämist samale tasemele.

Tabel 2. Korteriomandite (eluruumide) keskmised hinnad Harjumaal 2024.a. I kvartalis võrreldes 2023.a. IV kvartaliga:

	Harku vald	Jõe-lähtme vald	Keila linn	Kiili vald	Kose vald	Lääne-Harju vald	Maardu linn	Raasiku vald	Rae vald	Saku vald	Saue vald	Viimsi vald
2024.a. I kv	2682	2908	1897	2916	1211	1004	1683	1782	2733	2456	2173	2653
Muutus, %	3%	16%	-24%	-1%	26%	20%	2%	-19%	2%	-6%	-7%	-10%

Allikas: Maa-ameti tehingute statistika

Pakkumiste arv sarnaselt Tallinnaga kasvas, kuid erinevalt pealinnast kasvas müügikuulutuste arv suhteliselt tagasihoidlikult. Tõenäoliselt oli selle põhjuseks jätkuvalt parem hinna ja kvaliteedi suhe ehk väljaspool Tallinnat oli kinnisvara taskukohasus parem.

Uute korterite turg linna lähimbruses sobib eelkõige neile, kes ei taha osta korterit magala piirkonda vanemasse elamusse, kuid kellel ei jätku finantsi linnas asuva uue korteri ostu jaoks. Seepärast on väljaspool linna ka populaarsemad piirkonnad jätkuvalt Viimsi ja Rae vald. Samuti Harku vald erinevate elukondlike arendustega.

Uute arendusprojektide turule toomine kogub üha enam hoogu. Uute korterite ehitamist alustati 2024.a. üllatuslikult suhteliselt aktiivselt, sest ainuüksi juba I kvartali ehitusmahud moodustasid 40% varasema aasta kogumahust. Sealjuures oli aktiivsem turupiirkond Tallinna linn, kus enim alustati 3-5-korruseliste kortermajade püstitamisega ehk justkui turu hinnangul mitte väga kõrge riskiga arendusprojektidega. Väljaspool Tallinnat domineerisid kuni 2-korruseliste korterelamute ehitus ehk seal piirkonnas olid arendajad oluliselt riskikartlikumad.

Uute projektide toomis turule toetasid ehitushindade stabiliseerumine ning mõningane ehitushindade languse, sest materjalide hinnad vähenesid. Tõenäoliselt siiski oluliselt ehitushind enam ei lange, sest seda mõjutab vastu kasvav tööjõukulu.

	Tallinn				Harju maakond, v.a Tallinn			
	1-2- kor.krt.- elamud	3-5- kor.krt.- elamud	6-8- kor.krt.- elamud	9- ja enama kor.krt.- elamud	1-2- kor.krt.-elamud	3-5- kor.krt.- elamud	6-8- kor.krt.- elamud	9- ja enama kor.krt.-elamud
	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal
Ehitus-luba	48	195	0	0	12	97	0	0
Ehitamist alustatud	0	388	71	0	34	20	0	0
Kasutus- luba	8	214	275	242	44	57	0	0

2024. aastal uued turule tulnud projektid olid varasemaga võrreldes sama või olenevalt asukohast ka kõrgema pakkumishinnaga. Tallinna uusarenduse korteri keskmine pakkumishind oli I kvartalis ca 4600 € ehk umbes 200 kuni 600 €/m² arvestuses rohkem võrreldes 2023. aastaga. Aga seda saab jällegi pidada statistiliseks moonutuseks pakkumiste struktuuri tõttu – rohkem tuli pakkumisse Tallinna Kesklinna ja lähipiirkonna projekte, mis viisid keskmise hinna kõrgemaks.

Selline lähenemine tõi uusarendusturule teatavat elavnemist ning uute korterite laojääk püsis vaatamata suhteliselt paljude arendajate lisandumisele küllaltki stabiilsena ning turu üha paranev neelduvusvõime hoidiski laojäägi kasvutrendi tagasihoidlikuna. Domus Kinnisvara andmetel oli 2024.a. alguse seisuga Tallinnas pakkumisel umbes 2200 uut korterit. Kui võtta arvesse, et viimastel aastatel oli ostu-müügitehingute andmete põhjal uusarenduse müügitempo keskmiselt ca 300 korterit kuus, siis oleks viimaste aastate turutempo püsimisel selline laojääk turul realiseeritav umbes 7 kuuga. Siiski tuleb arvestada, et analüüsi koostamise hetkeks on turg taastavas faasis, kus uusarenduste müügitempo on varasemast oluliselt aeglasem.

Uusarenduste müügilikviidsus jäi endiselt tublisti allapoole ülal toodud keskmist. Tallinnas oli uute korterite ostu-müügitehingute arv (VÕL lepingud) keskmiselt umbes 100 korterit kuus ehk olemasolevat laojääki jätkuvalt sellise tempo püsimisel umbes 1,8 aastaks.

Broneerimislepingute arv püsis ka 2024.a. alguses jätkuvalt madalal. Suhteliselt madal broneeritud korterite arv on püsinud lähiminekis pikalt ning pakkumismahdade kasvamisega ei ole kasvanud broneeritud korterite arv. Kui arvestada, et pakkumiste maht kasvab, aga broneeringute maht püsib stabiilselt madalal, siis võib sellest järeldada, et potentsiaalsed ostjad on veel väga kaalutlevad ning teevad otsuseid keskmiselt pikema ajaperioodi jooksul. Pikenenud broneerimislepingute sõlmimise aeg võib mõjutada projektide ehitamise alustamise aega, sest reeglina soovivad laenuandjad näha 20-30% mahus eelmüüki (VÕL), misjärel otsustatakse projekti finantseerida.

Prognoos:

Tehinguhindade osas on täheldada juba mõningast aega teatavat stabiilsust ning üks ole ka hindade languse põhjuseid jäänud vähemaks. Turul paraneb vara taskukohasus, turuosalisel prognoosivad euribori langust, „hapude laenude“ osakaal on senimaani püsinud väga madalal ja kõige selle taustal on kodumajapidamised suutnud hakata taas sääste koguma. Need on küllaltki olulised näitajad hindade kujundamisel ning soosivad ka tehingute arvu kasvu.

Eelneva tõttu võib pidada tõenäoliseks, et tänasest tehingute arvu tasemest me enam läbi ei vaju ja pigem üldise majanduskeskkonna paranemisega saame oodata tehingute arvu kasvu. Arusaadavatel põhjustel ei saa kasv olla väga suur, sest näiteks euribori langust 2,5-3%-ni ehk ostjate jaoks vastuvõetavale tasemele, on oodata alles 2024. II p.a.-l. Siiski on tõenäoline, et selline euribori tase toob turule tagasi pigem vähe ostjaid.

Prognooside kohaselt pöördub Eesti majandus käesoleva aasta sees kasvule, mis avaldab otseselt mõju ka kinnisvaraturule. Ning kui ka seekord on ajalool kombeks korduda, siis on suur tõenäosus, et pikk kinnisvaraturu langusperiood on selleks korraks jäänud selja taha ning oleme jõudnud oma kinnisvaraturuga taastuvasse faasi.

Korterite üüriturg

Huvi korterite üürimise vastu püsis keskmisest madalamal tasemel nii Tallinnas kui ka ülejäänud Harju maakonnas. Korterite pakkumiste arv oli aasta alguse seisuga umbes 1800 ühikut, mis lähiminekuga võrreldes kasvas. Kui 2023.a. alguses pakkumiste maht vähenes, sest kasvanud euribori mõju tõttu vähenes inimeste kindlustunne uut kodu soetada ja alternatiivina valiti üürikorter, siis 2024.a. lähenedes üüripakkumiste arv jälle kasvas. Üheks põhjuseks võis pidada müüdava vara likviidsust ehk kui omaniku soovitud müügihinda ei olnud ostja nõus tasuma ehk korterit ei saadud müüda, siis suunati korter üürile. Üüripakkumiste arvu võis toetada ka arendajate otsus suunata valminud korterelamud üüriturule ehk mingil hetkel tekkis pakkumisse suhteliselt palju kallima üürihinnaga kortereid.

Statistiliselt pakkumiste hind 2023.a. III kvartalist alates langes ning 2024.a. algusest alates vähenesid kõige populaarsemate üürikorterite hinnad ehk 2- ja 3-toaliste korterite hinnad. Üürihindasid survestasid suhteliselt suur valik üürikortereid ja sealjuures pigem tagasihoidlik huvi. Tõenäoliselt olid mitmed omanikud ülepakkumiste tõttu sattunud majanduslikult keerulisse olukorda, sest kõrge euribor ei võimaldanud pikaajalist vakantsust, sest korteriga seotud laen vajas teenindamist. Sedasi oldigi kiiremini valmis üürihindasid langetama.

Kuivõrd üürniku hoidmine on tänases majanduskeskkonnas keskmisest riskantsem, siis lisaks sellele peab omanik arvestama ka vara oodatava tootlusega, mis kindlasti nendel korteritel, mis said soetatud 2021-2023, on oluliselt kehvem võrreldes nende korteritega, mille ostuperiood oli enne 2021. aastat. Seega püsib jätkuvalt madal huvi osta üürikorteri investeerimiskorteri.

Enim on üürikortereid oli pakkumisel Tallinna linnas, kus pakkumiste maht oli umbes 2000. Oma osakaaluga domineerivad selgelt magalapiirkonnad, hinnaliidritena aga Kesklinn ja Põhja-Tallinna Kesklinnapoolsed asumid.

Tabel 4. Tallinna Kesklinna üürikorterite hinnad

KESKLINNA ÜÜRIKORTERITE HINNAD		
	Keskmeses seisukorras	Väga heas seisukorras
1-toaline	250-350	350-600
2-toaline	380-500	550-900
3-toaline	500-750	800-1200
4-toaline	750-900	990-3500

Allikas: Domus Kinnisvara

Likviidsed objektid ehk turuosaliste poolt eelistatud üürikorterid olid eelkõige korralikult hooldatud või uute kortermajade väga heas seisukorras korterid. Jätkuvalt on üürikorteri puhul lisaks hinnale oluline asukoht, panipaik, parkimise võimalus ja soodsad kõrvalkulud. Mida madalamad on korteri kommunaalkulud, seda rohkem ollakse nõus selle korteri eest üüri maksuma. Sellest tulenevalt on üüriturul hinnatud korterid uutes korterelamutes, mis on vanadest elamutest energiasäästlikumad. Eelistatakse heas seisukorras möbleeritud kortereid, esmatähtis on köögimööbli olemasolu koos tehnikaga. Boonuseks on ka muu mööbel (diivan, riidekapid, voodid, pesumasin jne), mis küll ei anna üürihinnas palju võitu, kuid kiirendab üürniku leidmise protsessi.

Kehvemas seisus korterite vastu oli huvi mõnevõrra madalam, sest üürilised eelistavad elada paremates tingimustest. Viimase tõttu on kehvema seisukorraga korterite vakantsuse osakaal kõikidest vakantsetest korteritest suhteliselt suur.

Korterite üüriturul pakuvad arvestatavat konkurentsi lühiajaliseks majutuseks mõeldud külaliskorterid. Üldiselt on seda liiki varade puhul tegemist uusarenduste koosseisu jääva tootega, kui osa korterelamust on ehitatud mitteeluruumideks. Selliseid lahendusi on erinevate osakaaludega üle Tallinna. Näiteks on levinud, et külaliskorterid paiknevad madalamatel korrustel, aga on ka mõni arendus, kus nende osakaal on pea pooles ulatuses. Seoses uusarenduste turule tuleku vähenemisega on ka külaliskortereid tulnud turule võrreldes varasemaga suhteliselt vähem. Erandiks on mõned vanemad büroohooned, mis teadlikult ehitataksegi ümber külaliskortereiteks, sest büroopinnana kasutamine ei ole enam majanduslikult otstarbekas.

Valik lähiminevikus läbiviidud külaliskorterite arendusi on järgmises tabelis:

Asukoht	Üürikortereid	Valmimisaeg
Mustamäe, Laki tn 24 „Laava apartments“, arendaja Scandium	121 krt, 12-21,8 m ² , rent alates 349€/kuus	2019
Kesklinn, Narva mnt 40 „Avangard“, arendaja Scandium	81 krt, 16 lofti, 11-25 m ² , rent alates 575 €/kuus	2019
Kesklinn, Juurdeveo tn 25c „Depot House“, arendaja Koidu Ehitus	73 krt, 14, 2- 25,9 m ² , rent alates 400 €/kuus	2019
Mustamäe, Kadaka tee 78d „Newtoni Stuudiod“ arendaja Scandium	90 krt, 15-25 m ² , rent alates 410 €/kuus	2020
Lasnamäe, Katusepapi tn 16 „Icon Plaza“	34 krt, 20-50 m ² , rent alates 400 €/kuus	2020
Mustamäe, Akadeemia tee 32b, „Campus House by Larsen“	130 majutustuba, 15-25 m ² , rent alates 450 €/kuus	2021
Haabersti, Õismäe tee 175, „Rocca House“	100 majutustuba, 15-25 m ² , rent alates 450 €/kuus	2021
Mustamäe, Laki tn 24/2, „Magma“	121 majutustuba, 16-25 m ² , rent alates 399 €/kuus	2023

Allikas: Domus Kv andmebaas, avalikud kinnisvaraportaaliid ja külaliskorterite koduleheküljed

Huvi siiski külaliskorterite vastu püsib. Laenu andjad on püüdnud viia külaliskorteri laenu hinna võimalikult sarnaseks eluaseme laenuga ja kui arvestada juurde käibemaksu tagasi küsimise võimalus, kui ostjaks on ettevõtte, siis on külaliskorter suhteliselt hea investeering võrreldes eluruumi investeeringuga.

Üürituru prognoos: Investeeringud üürikorteritesse tõenäoliselt püsivad madalal senikaua, kuni ei ole võimalust üürihinnasid oluliselt tõsta, et sellega hüvitada kasvanud intressimäärad ja sellega seotud kulud. Kui varasemalt oli erinevate hinnangute kohaselt uutest korteritest üüriinvesteeringute osakaal 20-30%, siis 2023. aastal oli see alla 10%.

Käesoleval aastal võib prognoosida, et üürikorterite ostjate osakaal võib mingil määral kasvada, aga jääb kokkuvõttes endiselt madalale tasemele. Kasvu võib soosida langev euribor, mis aitab parandada varaga seotud tootlust.

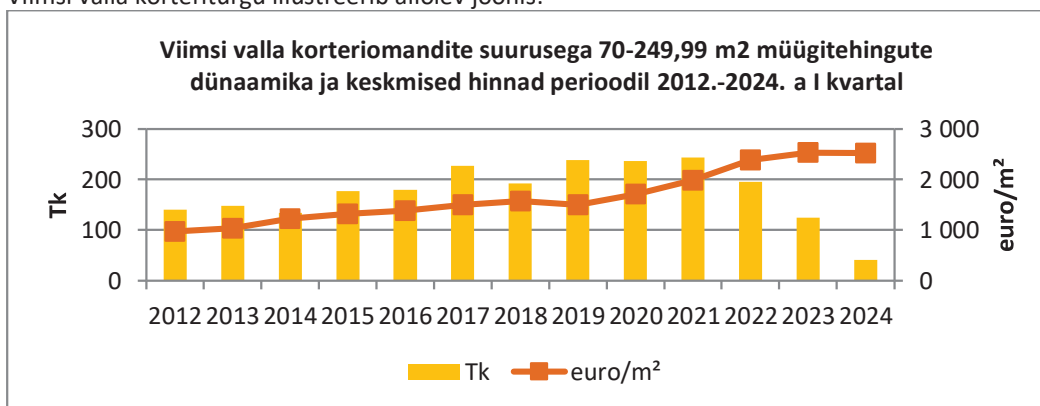
Riskid madala tootluse juures sunnivad otsima uusi lahendusi kõrgema tootluse leidmiseks ja seda siis alternatiivsete investeeringute või vara parema tootestamisega³. Viimane võib anda veel rohkem hoogu külaliskorterite turule tulekule (näiteks vanade hoonete ümberehitamisega üürikortereiteks), sest ajalooliselt on sellised tooted oma omaduste tõttu andnud elamispindadega võrreldes suhteliselt paremat tootlust. Ka on nad näidanud läbi kobarkriiside suhteliselt head täituvust.

³ Tootestamine – olemasolevast tootetest majanduslikult atraktiivsema toote kujundamine

Viimsi valla 70-249,99 m² suurused korterid ja majaosad

Viimsi vallas on nõudlus hinnatava varaga sarnase suurusega varade vastu kõrge. Suurima tehingute arvuga asulad on Haabneeme alevik, Viimsi alevik ja Lubja küla, selle põhjuseks võib välja tuua, et seal on uusarenduste ja ridaelamute arv suurem kui teistes asulates. 70-249,99 m² näol on tegemist kõrgeima tehingute arvuga pindala vahemikuga, sest selliseid kortereid on piirkonnas palju ja huvi suurte perekorterite vastu on suur. Samuti on enamus uuematest rida- ja paariselamutest selles suuruses korteriomandid. Aastatel 2015-2022 tehti selles suuruses korteriomanditega Viimsi vallas 177-244 tehingut aastas. 2023. aastal tehingute arv mõnevõrra langes ja tehti 125 tehingut. Sarnaselt tehingute arvuga on ka ruutmeetrihinnad iga-aastaselt kasvanud, kasvu suuruseks alates 2012. aastast ca 100 €/m²/aastas. Hüppelisem hinnakasv toimus 2021-2022. aastatel. Hinnakasvu põhjuseks võime pidada nii uusarenduste mahu suurenemist üldisest tehingute arvust, kui ka järelturu korterite hinnakasvu, samuti on hindade kasvu soodustanud üldine inflatsiooniline majanduskeskkond. Käesoleval aasta esimese kvartaliga on tehtud 41 tehingut, keskmine tehingu hind 2522 €/m². Märkata on hindade stabiliseerumist. Hinnad sõltuvad vara asukohast, suurusest, seisukorrast jm teguritest. Lähiajal võime prognoosida jätkuvalt suurte korterite suuremat osakaalu tehingute hulgas.

Viimsi valla korteriturgu illustreerib allolev joonis:



Allikas: Maa-amet

4.2.1. Müügitehingud

Hindaja on analüüsinud ridaelamukorterite müügitehinguid, mis paiknevad Viimsi vallas. Välja on toodud hinnatavaga sarnase asukohaga ja sarnase ehitusaastaga ridaelamukorterite/ridaelamuboksidega tehtud tehingud, mis on teostatud viimase poole aasta jooksul.

Asukoht		Lühikirjeldus	Tehingu aeg	Ridaelamu-boksi üldpind, m ²	Tehingu hind, €
Viimsi vald, Lubja küla	Kangru tee	2024. a kivikonstruktsioon, väga hea, ridaelamu keskmine boks, ruumide seisukord väga hea, puudub kohtkindel köögimööbel, gaasikatel, soojustagastusega ventilatsioon, hooviala ühine kasutus naabreboksiga - 95 m ² , kindel parkimiskoht	VÕL 02.2024, AÕL 04.2024	154,0 (sh garaaž)	349 900
Viimsi vald, Lubja küla	Kangru tee	2024. a kivikonstruktsioon, väga hea, ridaelamu keskmine boks, ruumide seisukord väga hea, puudub kohtkindel köögimööbel, gaasikatel, soojustagastusega ventilatsioon, hooviala ühine kasutus naabreboksiga - 95 m ² , kindel parkimiskoht	VÕL 03.2024, AÕL 05.2024	154,0 (sh garaaž)	349 900
Viimsi vald, Viimsi alevik	Jasmiini tee	2021. a puitkonstruktsioon, väga hea, ridaelamu keskmine boks, ruumide seisukord väga hea, olemas kohtkindel köögimööbel, õhk-vesisoojuspump, kamin, soojustagastusega ventilatsioon, oma hooviala ca 80 m ² ja kaks parkimiskohta	03.2024	107,3	333 000

Asukoht		Lühikirjeldus	Tehingu aeg	Ridaelamu-boksi üldpind, m ²	Tehingu hind, €
Viimsi vald, Haabneeme alevik	Nurme põik	2007. a kivikonstruktsioon, hea/väga hea, ridaelamu keskmine boks, ruumide seisukord hea/väga hea, olemas kohtkindel köögimööbel, gaasikatel, loomulik ventilatsioon, panipaik, hooviala on üheine, oma katusterrass 62 m ² , kaks parkimiskohta	01.2024	125,0	330 000
Viimsi vald, Lubja küla	Paevälja tee	2021. a kivikonstruktsioon, väga hea, ridaelamu keskmine boks, ruumide seisukord väga hea, olemas kohtkindel köögimööbel, õhk-veisoojuspump, soojustagastusega ventilatsioon, oma hooviala ca 119,6 m ² ja kolm parkimiskohta	12.2023	136,7	340 000
Viimsi vald, Lubja küla	Paevälja tee	2021. a kivikonstruktsioon, väga hea, ridaelamu keskmine boks, ruumide seisukord väga hea, olemas kohtkindel köögimööbel, õhk-veisoojuspump, soojustagastusega ventilatsioon, oma hooviala ca 114,1 m ² ja kaks parkimiskohta, panipaik	12.2023	123,3	335 000
Viimsi vald, Lubja küla	Alajaama tee	2017. a kivikonstruktsioon, väga hea, ridaelamu keskmine boks, ruumide seisukord väga hea, olemas kohtkindel köögimööbel, õhk-veisoojuspump, kamin, soojustagastusega ventilatsioon, oma hooviala ca 109 m ² ja kaks parkimiskohta	03.2024	130,4	365 000

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Eelnevas tabelis rõhutatult väljatoodud tehinguid on kasutatud võrdlusmeetodi protseduuris hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks.







4.2.2. Turustatavuse analüüs⁴

Hinnatava vara lõppkasutajad	Lastega pere, keskmise või keskmisest kõrgema sissetulekuga isikud
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Kindel töökoht ja sissetulek olemas, soov elada väljakujunenud elamurajoonis ning optimaalsel kaugusel Tallinnast. Isikud, kes ostavad suuremat elamispinda või vahetavad eluaset Tallinna lähipiirkonnas.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid valdavas osas: ridaelamuboks asub keskmisest kõrgemalt hinnatud piirkonnas, uuemas ridaelamus, ridaelamuboksi seisukord on väga hea, turul on nõudlust analoogsete varade vastu.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Tõenäoliselt arvestatav osa ostjaskonnast.
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Pigem keskmine osa on võimelised hinnatavat vara soetama.
Konkureeriv pakkumine turul	Hinnatava varaga sarnane pakkumisinfo on toodud punktis 4.2.3.
Müügiperiood	Keskmesed müügiperioodid on sarnastel varadel 6 kuni 9 kuud.
Müügihind	Prognoosime hindade stabiliseerumist.
Alternatiivsed kasutused	Hindaja hinnangul õiguslikult alternatiivsed kasutusfunktsioonid puuduvad.

⁴ Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

4.2.3. Pakkumine

Kinnisvara portaalis on hetkel Viimsi vallas pakkumises ca 80 rida- ja paariselamut. Analoogilise suurusega varade pakkumishinnad jäävad piirkonnas valdavalt vahemikku 339 000 – 399 990 €. Ridaelamuboksi hinda mõjutab selle paiknemine asula siseselt, pinna suurus, ruumide ja hoone seisukord, hooviala suurus jm. Toome välja suuremast kinnisvara portaalist kv.ee mõned pakkumised sarnasemate varadega:

	KIRJELDUS	TÜBE	PIND	LISATUD	HIND
	Viimsi vald, Haabneeme, Laaneserva tee 4-2 SINU TULEVANE KODU MAALILISES KOHAS! 2 korrust. Korteriomand, kivimaja, valmis, uus. ehitusaasta 2022, elamispind 119.5 m², ... KINDLASTI VAADAKE VIRTUAALTUURI! Laanevere on suurepärase vaikne koht Haabneeme alevikus. ... Majaosa plaaniga	5	140 m²		399 990 € 2 857 €/m² Kuumakse 1 951 €
	Viimsi vald, Haabneeme, Laaneserva, Laanelinnu tee 5-2 METS JA MEELERAHU PEALINNA KÜLJE ALL 2 korrust. kivimaja, valmis, uus. ehitusaasta 2024, elamispind 122 m², krunt 251, ... AARMINE RIDAELAMUBOKS www.laaneserva.ee/ELURAJOONIST/ Laaneserva elurajoon sobib ideaalselt ... Majaosa plaaniga	4	137 m²		397 000 € 2 898 €/m² Kuumakse 1 937 €
	Viimsi vald, Lubja, Sinimarja tee 3-2 ENERGIATÕHUSAD KODUD KESET ÜRGSEID METSI!! 1 korrust. Korteriomand, kivimaja, uus, ehitusaasta 2024, krunt 522.6, wc ja vannituba ... Energiatõhusad kodud keset ürgseid Viimsi poolsaare metsi! Viimsi Village on uusarendus. ... Uusarendus Majaosa plaaniga	4	111.1 m²		398 200 € 3 584 €/m² Kuumakse 1 943 €
	Viimsi vald, Haabneeme, Laaneserva, Laaneserva 6-9 METS JA MEELERAHU PEALINNA KÜLJE ALL 2 korrust. kivimaja, valmis, uus, ehitusaasta 2024, elamispind 109 m², elektripliit, ... LAANESERVA 6/9, AARMINE RIDAELAMUBOKS www.laaneserva.ee/ELURAJOONIST/ Laaneserva elurajoon ...	4	126.6 m²		375 000 € 2 962 €/m² Kuumakse 1 829 €
	Viimsi vald, Haabneeme, Nurme põik 36 VABASTAMINE KIIRE, SOOVI KORRAL MÕÕBEL HINNAS! 2 korrust. Korteriomand, kivimaja, renoveeritud, ehitusaasta 2019, saun, dušš, ... Tere tulemast Haabneeme alevikus asuvasse elamupiirkonda, kus on pakkuda kaasaegne kodu ...	5	118.1 m²		355 000 € 3 006 €/m² Kuumakse 1 732 €
	Viimsi vald, Lubja, Kangru tee 17/2-2 UUSARENDUS! 2 korrust. Korteriomand, kivimaja, valmis, uus, ehitusaasta 2024, elamispind 154 m², ... Otsse Viimsi südamesse oleme loonud imekaunid ning luksuslikud Viimsipere Kodud, mis ...	4	154 m²		349 900 € 2 272 €/m² Kuumakse 1 707 €

**Viimsi vald, Haabneeme, Hundi tee 15/1**5 122 m²**349 000 €**2 861 €/m²

Kuumakse 1 702 €

TARGAMAJA LAHENDUS. KIVIST SISESEINAD, KAMIN JPM

2 korrust. Korteriomand, kivimaja, valmis, heas korras, ehitusaasta 2015, elamispiind ...

Müügile on tulnud väga hea asukohaga, kvaliteetne erilahendustega ridaelamuboks Viimsi ...

Majaosa plaaniga

**Viimsi vald, Haabneeme, Hundi tee 11/1**5 118.7 m²**339 000 €**2 856 €/m²

Kuumakse 1 654 €

MÖÖBEL HINNAS! UUS HIND!

2 korrust. Korteriomand, kivimaja, uus, ehitusaasta 2016, keraamiline pliit, wc ja ...

MUUA 5-TOALINE RIDAELAMUBOKS VIIMSI VALLASIMAJATegemist on 2016. aasta sügisel ...

Allikas: kv.ee

Hinnatav vara ei ole hindajale teadaolevalt avalikus müügipakkumises.

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemuse täpsust.

4.3. Parim kasutus

Vara parim kasutus: Hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Hinnatava vara parim kasutus on kasutus ridaelamuboksina, mis on

- füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab vara olemus ja asukoht, eluruumide olemasolu),
- vajalikult põhjendatud (alternatiivsed kasutused puuduvad),
- õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab hinnatava vara juriidiline sihtotstarve),
- finantsmajanduslikult otstarbekas (piirkonnas on nõudlust analoogsete varade vastu),

ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Hindaja hinnangul hinnataval varal alternatiivne kasutusfunktsioon puudub.

5. Hindamine**5.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted**

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse võrdlusmeetodit, sest hinnatava varade sektoris tehakse valdavalt ostu-müügi tehinguid.

Võrdlusmeetod (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning hinnatakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikkust nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

5.3. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise teel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitava vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitheing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud punktist 4.2.1 toodud järgmised tehingud:

Asukoht		Lühikirjeldus	Tehingu aeg	Ridaelamu-boksi üldpind, m ²	Tehingu hind, €
Viimsi vald, Haabneeme alevik	Nurme põik	2007. a kivikonstruktsioon, hea/väga hea, ridaelamu keskmine boks, ruumide seisukord hea/väga hea, olemas kohtkindel köögimööbel, gaasikatel, loomulik ventilatsioon, panipaik, hooviala on üheine, oma katusterrass 62 m ² , kaks parkimiskohta	01.2024	125,0	330 000
Viimsi vald, Lubja küla	Paevälja tee	2021. a kivikonstruktsioon, väga hea, ridaelamu keskmine boks, ruumide seisukord väga hea, olemas kohtkindel köögimööbel, õhk-veisoojuspump, soojustagastusega ventilatsioon, oma hooviala ca 119,6 m ² ja kolm parkimiskohta	12.2023	136,7	340 000
Viimsi vald, Lubja küla	Alajaama tee	2017. a kivikonstruktsioon, väga hea, ridaelamu keskmine boks, ruumide seisukord väga hea, olemas kohtkindel köögimööbel, õhk-veisoojuspump, kamin, soojustagastusega ventilatsioon, oma hooviala ca 109 m ² ja kaks parkimiskohta	03.2024	130,4	365 000

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Võrdlustehingutena on kasutatud turuanalüüsis rõhutatult välja toodud tehinguid. Kasutatud on sarnase piirkonna ja sarnases seisukorras ridaelamuboksidega tehtud tehinguid. Esimene võrdlustehing on valitud analüüsi, kuna paikneb hinnatavaga lähedases asukohas, teine ja kolmas võrdlustehing on valitud analüüsi, kuna ridaelamuboksid on pindalalt ja seisukorral sarnased. Teisi tehinguid ei ole kasutatud, sest erinevad ridaelamuboksi pindalalt.

Valitud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatavaga sarnase turupiirkonna sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügiotsuse käigus. Välja toodud hinnad on tarbijate jaoks lõpphinnad ja elukondliku vara turul on peamiselt tehingute osapoolteks eraisikud, mistõttu võetakse võrdlusvarade tehinguhindadeks tabelist toodud lõpphinnad. Asjaolu, kas müüja oli kohustatud käibemaksu tehingu summa pealt tasuma või mitte, lõpptarbijaks müügihinna ei mõjuta.
Võrdlusühiku valik ⁵	Võrdlusühikuks valime tervikhinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.

⁵ Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted

Võrdluselementide valik⁶

- **Ajaline kohandus** – turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel.

Turusituatsioon on vaadeldaval ajaperioodil olnud oluliste muutusteta, seega kohandusi ei rakendata.

Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:

- **Asukoht** – paiknemine piirkonna siseselt, kaugus keskustest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. Hetkel on kohandatud teist ja kolmandat võrdlusvara 5% kehvemaks, kuna paiknevad mõnevõrra vähem hinnatud piirkonnas – Lubja külas.
- **Hoone ehitusaasta, konstruktsioonid, seisukord, hoone tüüp** – paremas seisukorras elamud on kõrgemalt hinnatud. Uued elamud on reeglina kõrgemas hinnaklassis, hinda mõjutab ka elamu seisukord, arhitektuur ja funktsionaalsus. Puitkarkasselamud on üldjuhul vähem väärtustatud kui kivikonstruktsioonil, mõju 5%. Otsapealsed ridaelamuboksid on turul enam hinnatud, kui keskmised ridaelamuboksid, mõju 5%. Hetkel on kohandatud esimest võrdlusvara 5% kehvemaks, kuna tegemist on ehitusaastalt vanema ja kehvas seisukorras ridaelamuboksiga.
- **Ridaelamuboksi üldpind**– Suurema pindalaga ridaelamuboksid/-korterid on kõrgemas hinnaklassis. Pindala on üks olulisemaid väärtust kujundavaid parameetreid, kuna see mõjutab otseselt hoone kasutusvõimalusi ja mugavust. Ebaotstarbekalt suure pinnaga korteriomandi suurus võib ka negatiivseks osutuda, kuna see toob kaasa ebamõistlikult kõrged majanduskulud. Hetkel nii suuri erinevusi ei esine, et vajaks kohandamist.
- **Ruumide seisukord** – Paremas seisukorras ja kvaliteetsema siseviimistlusega korterid on kõrgemalt hinnatud, mõju 5- 20%. Samuti mõjutab hinda kohtkindla köögimööbli olemasolu, mõju 5%. Hetkel on kohandatud esimest võrdlusvara 5% kehvemaks.
- **Küttesüsteem ja ventilatsioon** – kaasaegsed ja ökonoomsed küttelehendused (maasoojuspump, õhk-vesisoojuspump) ja kaugküte on turul enam eelistatud kui kohtküttel põhinevad varad; soojustagastusega ventilatsioon hoiab kokku küttekulusid ja tagab parema sisekliima. Hetkel on kohandatud esimest võrdlusvara 5% kehvemaks, kuna puuduvad päikesepaneelid ning soojustagastusega ventilatsioon, samuti on gaasikatel turul mõnevõrra vähem hinnatud, kui õhk-vesisoojuspump. Teist ja kolmandat võrdlusvara on kohandatud 2% kehvemaks, kuna puuduvad päikesepaneelid.
- **Lisategurid** – Lisapinnad, parkimiskohad, oma hooviosa lisavad kinnisvarale väärtust. Hetkel nii suuri erinevusi ei esine, et vajaks kohandamist.

Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.

⁶ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRRELDAVAD TEHINGUD		
		1	2	3
Tehinguhind, €	Hindamisel lähtuti tervikhinnast, €	330 000	340 000	365 000
Tehingu aeg	juuni.24	jaan.24	dets.23	veebr.24
Ajaldamine		0%	0%	0%
Ajaldatud tervikhind, €		330 000	340 000	365 000
Asukoht	Haabneeme alevik, Nurme põik 38-2	Haabneeme alevik, Nurme põik	Lubja küla, Paevälja tee	Lubja küla, Alajaama tee
Võrdlus		samaväärne	kehvem	kehvem
Kohandus		0%	5%	5%
Hoone ehitusaasta, konstruktsioonid, tüüp	2020. a kivikonstruktsioon, väga hea, ridaelamu keskmine boks	2007. a kivikonstruktsioon, hea/väga hea, ridaelamu keskmine boks	2021. a kivikonstruktsioon, väga hea, ridaelamu keskmine boks	2017. a kivikonstruktsioon, väga hea, ridaelamu keskmine boks
Võrdlus		kehvem	samaväärne	samaväärne
Kohandus		5%	0%	0%
Ridaelamuboksi üldpind, m²	138,7	125,0	136,7	130,4
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Ruumide seisukord	Väga hea, olemas kohtkindel köögimööbel	Hea/väga hea, olemas kohtkindel köögimööbel	Väga hea, olemas kohtkindel köögimööbel	Väga hea, olemas kohtkindel köögimööbel
Võrdlus		kehvem	samaväärne	samaväärne
Kohandus		5%	0%	0%
Küttesüsteem, ventilatsioon	Õhk-veisoojuspump, päikesepaneelid, soojustagastusega ventilatsioon	Gaasikatel, loomulik ventilatsioon	Õhk-veisoojuspump, soojustagastusega ventilatsioon	Õhk-veisoojuspump, kamin, soojustagastusega ventilatsioon
Võrdlus		kehvem	kehvem	kehvem
Kohandus		5%	2%	2%
Lisaväärtused	Panipaik, oma hooviala ca 60 m ² ja kaks parkimiskohta	Panipaik, hooviala ühine, oma katuseterrass 62 m ² , kaks parkimiskohta	Oma hooviala ca 119,6 m ² ja kolm parkimiskohta	Oma hooviala ca 109 m ² ja kaks parkimiskohta
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		15%	7%	7%
Kohandatud tervikhind, €		379 500	363 800	390 550
Kohanduste absoluutväärtuste summa		15%	7%	7%

	HINNATAV VARA	VÖRRELDAVAD TEHINGUD		
		1	2	3
Osakaal lõpphinna		30%	35%	35%
Kaalutud kohandatud tervikhind, €		113 850	127 330	136 693
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind, €	377 873 €			

Turuväärtuse hindamisel kasutame kaalutud keskmist, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väiksem kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

Kaalutud kohandatud keskmine tehinguhind: $113\,850 + 127\,330 + 136\,693 = 377\,873$ €.

Seega saame hinnatava vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil 377 873 ehk ümardatult **378 000 € (s.o 275 €/m² elamuosa suletud netopindala arvestuses)**.

Võttes arvesse eelnevat ning sarnase turupiirkonna elamute turu hetkeolukorda, on hindaja seisukohal, et tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

6. Hindamistulemus

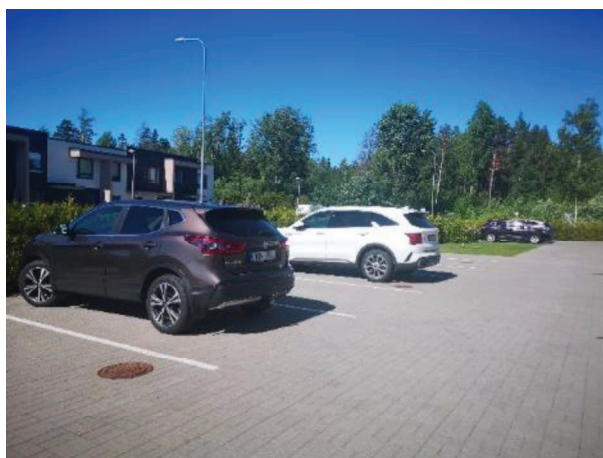
Kõike eelnevat arvesse võttes ning tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil **Harju maakond, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Nurme põik 38-2** asuva korteriomandi (reg.nr 11547550) turuväärtus väärtuse kuupäeval:

378 000 (kolmsada seitsekümmend kaheksa tuhat) eurot

Vara on keskmise likviidsusega, keskmiseks müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6 kuni 9 kuud. Hindamistulemuse täpsuseks hindame $\pm 10\%$. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu, hinnatava turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.

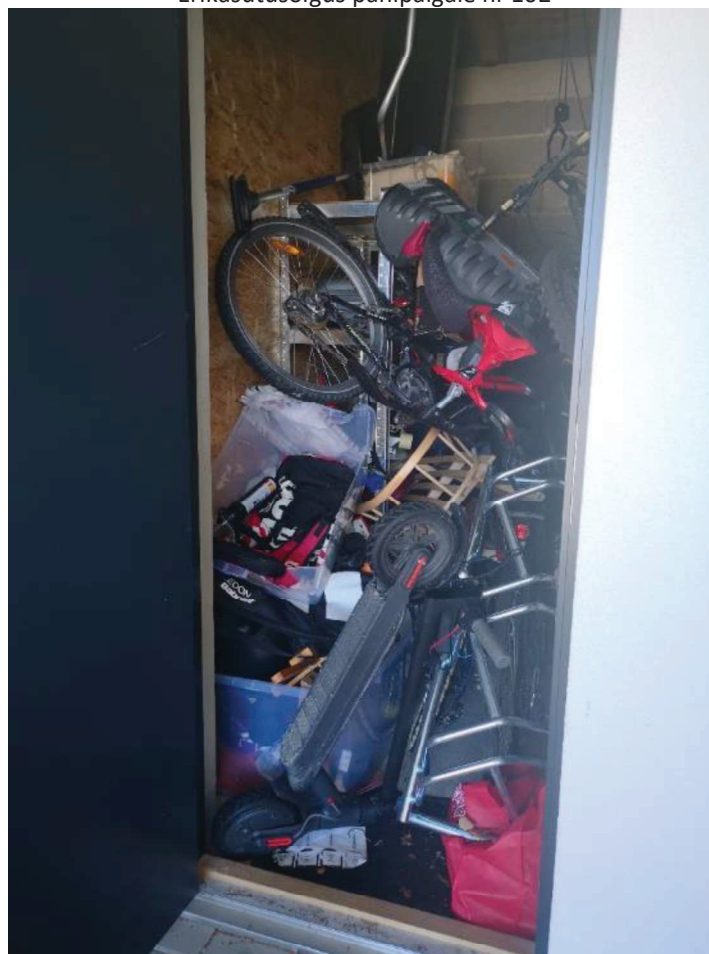
Lisa 1. Fotod

Vaated ridaelamule ja kinnistule

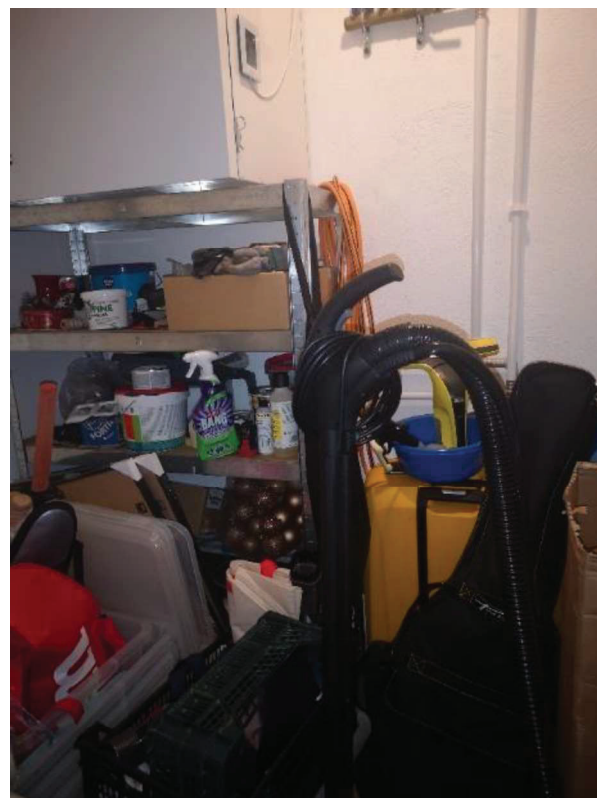
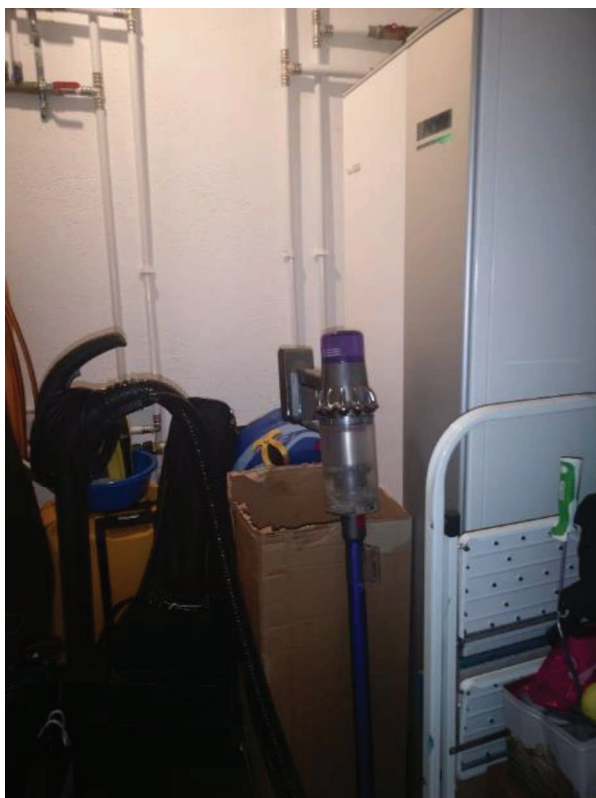
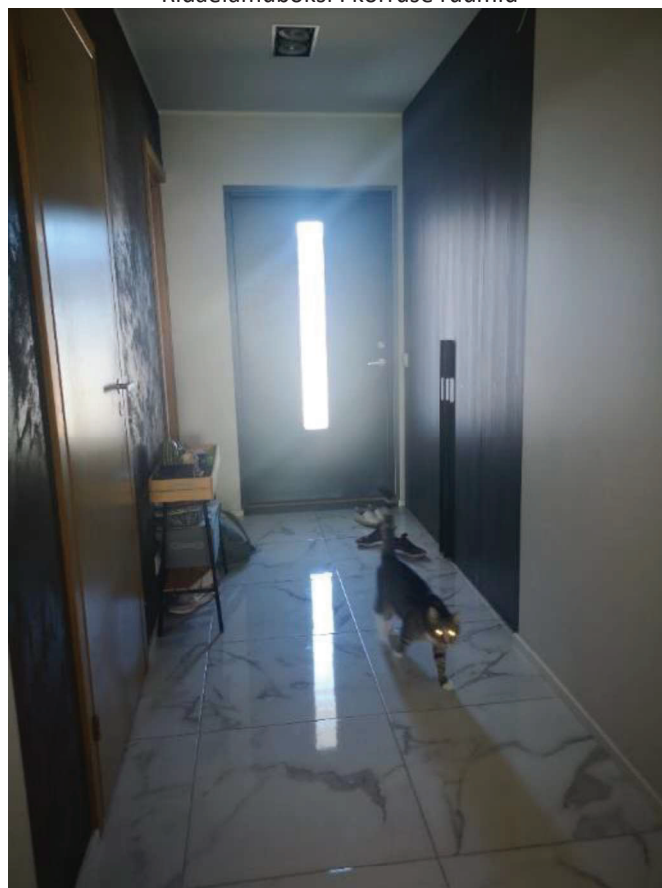


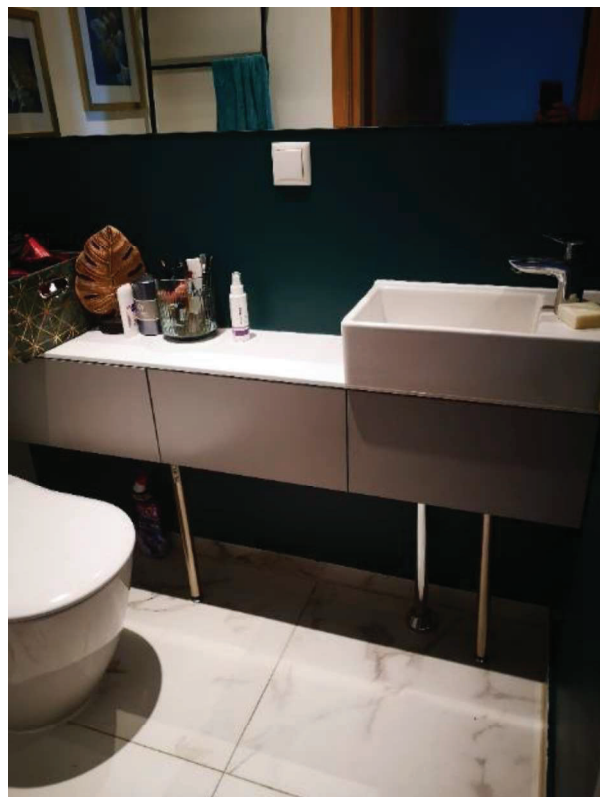
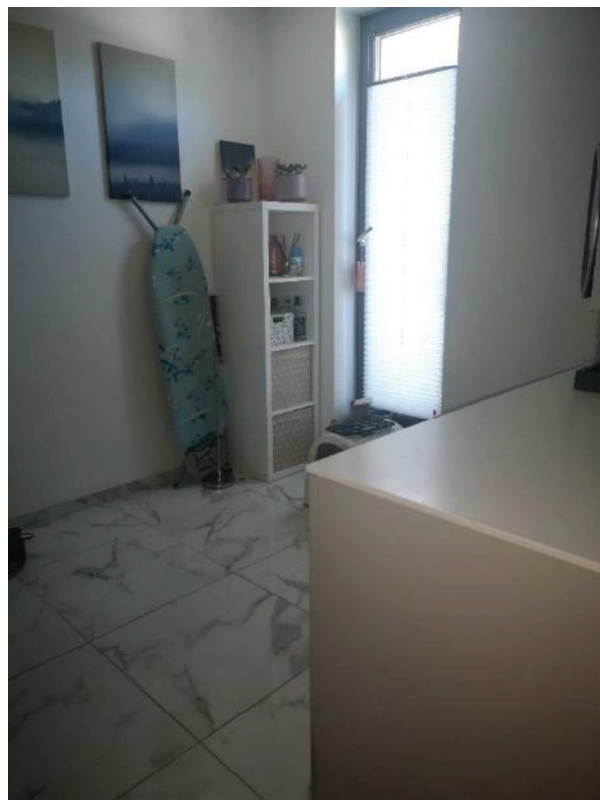


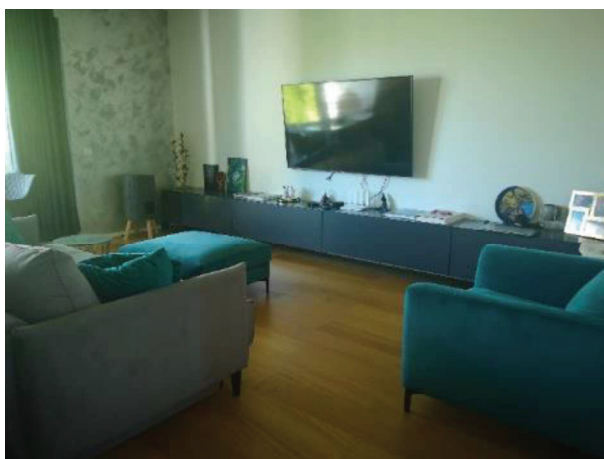
Erikasutusõigus panipaigale nr 102



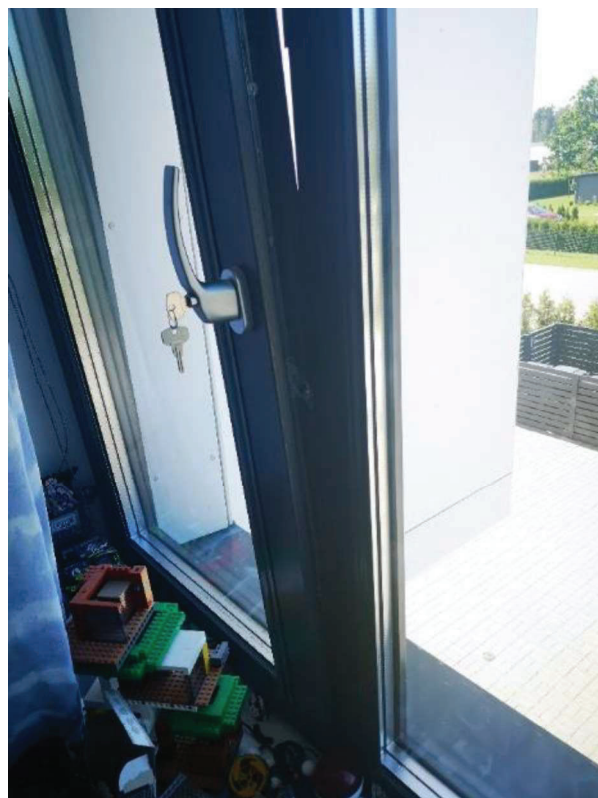
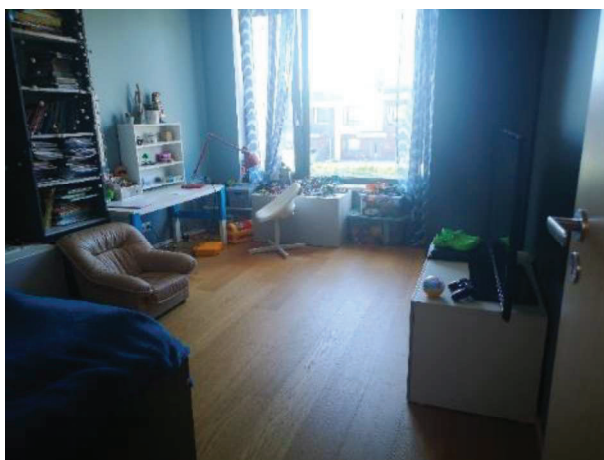
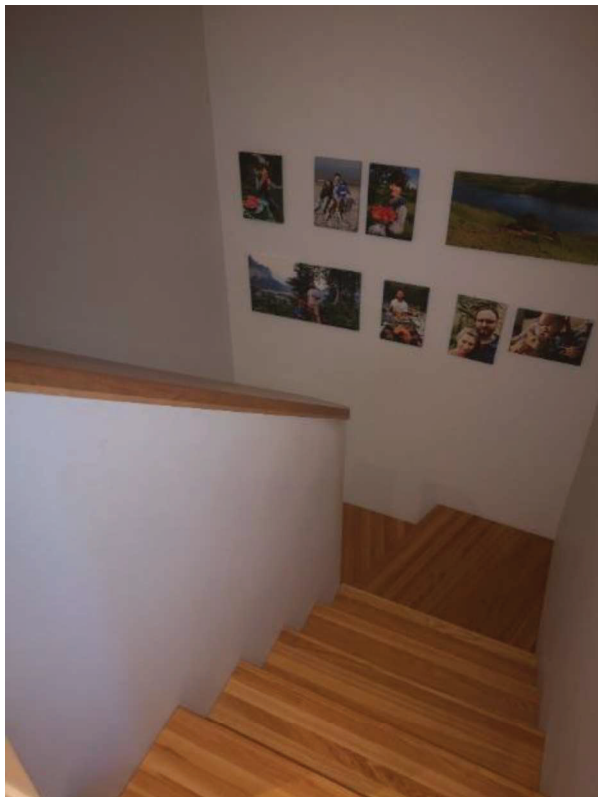
Ridaelamuboksi I korruse ruumid

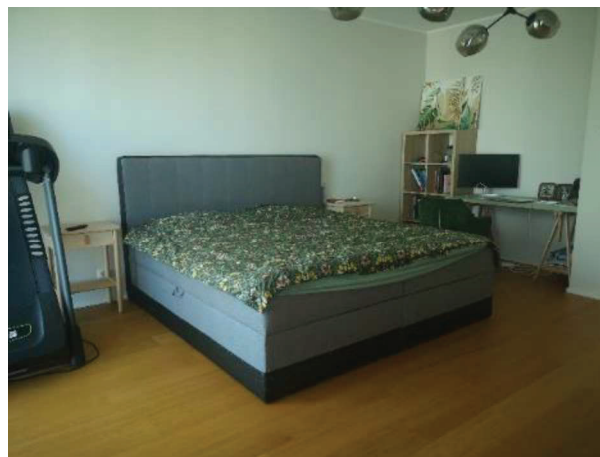
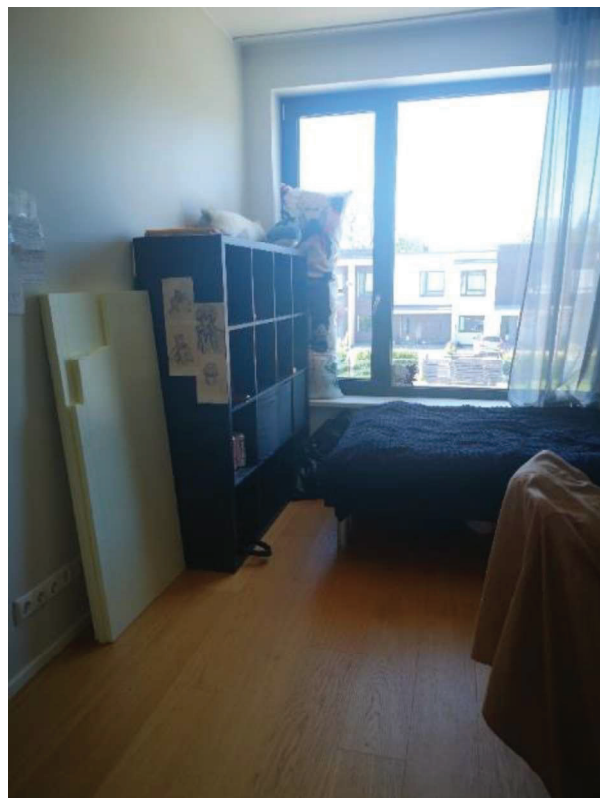
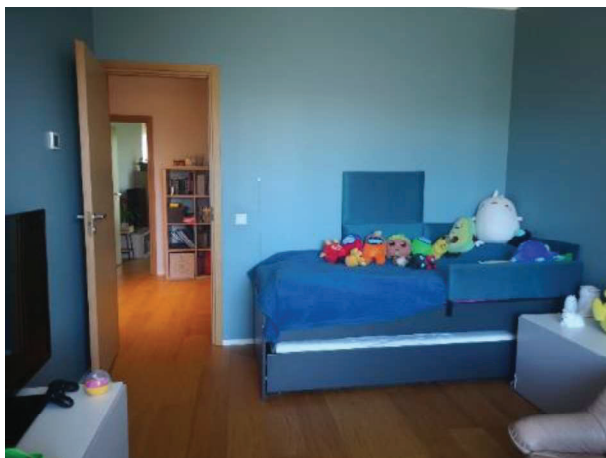


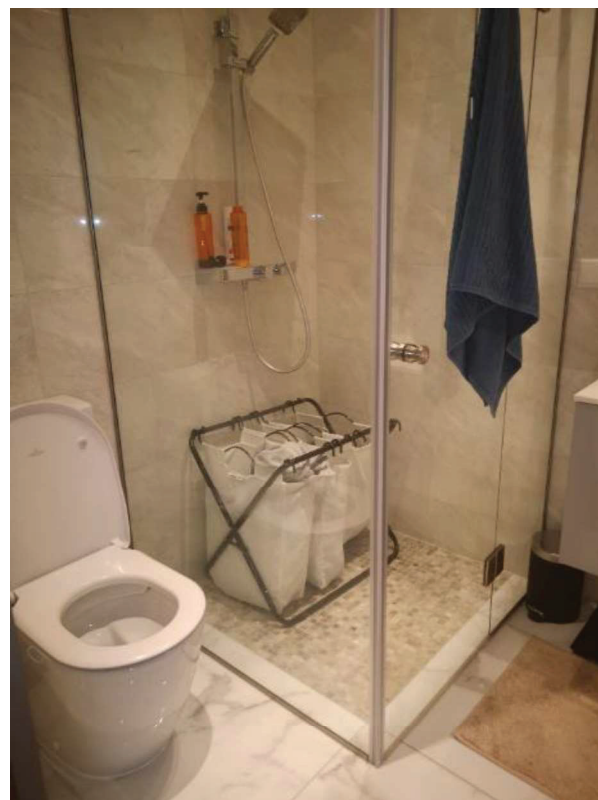


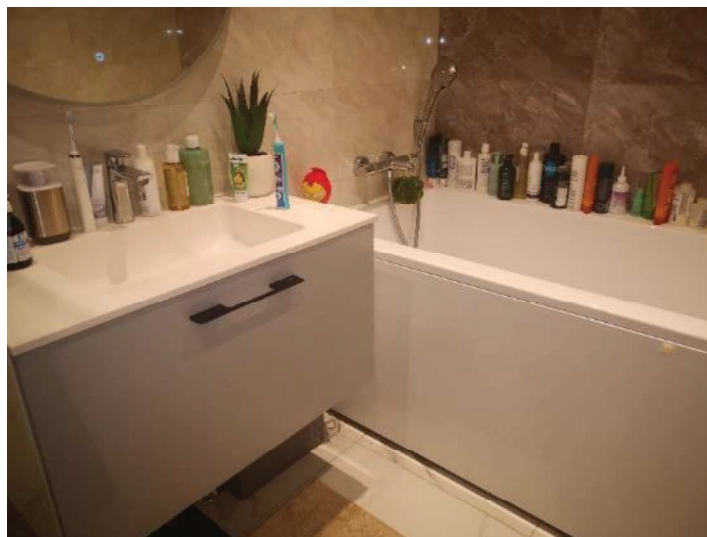


Ridaelamuboksi II korruse ruumid









Allikas: hindaja info

Lisa 2. Kinnistusraamatu väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	11547550
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand	2
Korteriühistu registrikood	80549674

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	89001:001:0583	Elamumaa 100%, Harju maakond, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Nurme põik 38.	2291 m2	18.04.2018 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 5432750 jagamisel korteriomanditeks 26.04.2018. Kohtunikuabi Ilona Kirm	kehtiv
1384/8304 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese nr 2. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 11547450, 11547650, 11547750, 11547850, 11547950. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 18.04.2018 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile. Igakordse omaniku erikasutusse jääb panipaik, mille asukoht on 18.04.2018 kinnistamisavalduse lisaks nr 1 oleval plaanil tähistatud numbriga 102.					

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	Ühisomanikud Aleksei Burunov (isikukood 38210122217), Margarita Burunova (isikukood 48312182218)	25.08.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.09.2022. Kohtunikuabi Signid Orumets	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik käsutusõigus AS Viimsi Vesi (registrikood 10461699) kasuks. Tähtajatu isiklik käsutusõigus ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassi ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korrasholuks, hooldamiseks, omamiseks ja kasutamiseks vastavalt 25.10.2016 lepingu punktile neli ja lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 11547450, 11547650, 11547750, 11547850, 11547950. Kanne asub 3. jao kandega nr 2 samal järjekohal.	Sisse kantud registriosas 5432750 7.11.2016; siia üle kantud 18.04.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.04.2018. Kohtunikuabi Ilona Kirm	kehtiv

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; kasutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
2	Isiklik kasutusõigus AS Viimsi Vesi (registrikood 10461699) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus sademeveekanaliseerimisvõrgu ehitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, omamiseks ja kasutamiseks vastavalt 25.10.2016 lepingu punktile viis ja lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 11547450, 11547650, 11547750, 11547850, 11547950. Kanne asub 3. jao kandega nr 1 samal järjekohal.	Sisse kantud registriosas 5432750 7.11.2016; siia üle kantud. 18.04.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.04.2018. Kohtunikuabi Ilona Kirm	kehtiv
3	Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Starman (registrikood 10069659) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus kinnistuga püsivalt ühendatud elektroonilise side võrgu rajatiste (mikrotoru, sidekappide ja mikrorustikku paigaldatud sidevõrgu kaablite) omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, asendamiseks ja hooldamiseks vastavalt Tallinna notari Robert Kimmeli poolt 08.03.2017.a. tõestatud lepingu punktidele kaks üks (2.1.), ja kaks neli (2.4.) kuni kaks üksteist (2.11.) ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 11547450, 11547650, 11547750, 11547850, 11547950.	Sisse kantud registriosas 5432750 16.03.2017; siia üle kantud. 18.04.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.04.2018. Kohtunikuabi Ilona Kirm	kehtiv
4	Isiklik kasutusõigus Imatra Elekter Aktsiaselts (registrikood 10224137) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus kinnistuga püsivalt ühendatud elektrivõrgu (liinirajatis) kasutamiseks vastavalt 3.04.2017.a lepingu punktidele 2.7 ja 2.9 kuni 2.11 ning lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 11547450, 11547650, 11547750, 11547850, 11547950.	Sisse kantud registriosas 5432750 5.04.2017; siia üle kantud. 18.04.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.04.2018. Kohtunikuabi Ilona Kirm	kehtiv
5	Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta. Kinnistu kasutuskord vastavalt 18.04.2018 avalduse punktidele 5.1. kuni 5.6. ning avalduse lisaks nr 2 olevale plaanile. 18.04.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.04.2018. Kohtunikuabi Ilona Kirm		kehtiv
6	Isiklik kasutusõigus Viimsi vald kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus jalgteel omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, korras hoidmiseks ja avaliku kasutuse tagamiseks vastavalt 07.06.2018.a. tõestatud lepingu punktile kaks (2) ning 07.06.2018.a. tõestatud lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 11547450, 11547650, 11547750, 11547850, 11547950. 7.06.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.06.2018. Kohtunikuabi Tiit Karu		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 16.11.2021 kinnistamisavalduse alusel 24.11.2021. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv
2	Hüpoteek summas 409 500,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	409 500,00 EUR	25.08.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.09.2022. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	kehtiv

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Nimi: Maarja Triise

Kuupäev: 31.05.2024 22:38:33

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte

Andmete vaade

Ridaelamu (EHR kood 120832652)

Ridaelamu (EHR kood 120832652)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Nurme põik 38
Ehitisregistri kood	120832652
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Ridaelamu
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	2020
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Ridaelamu (11221) 805,8
Eluruumide pind kokku	805,8
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	691,5
Maapealse osa alune pind (m2)	691,5
Köetav pind (m2)	831,6
Suletud netopind (m2)	854,0
Üldkasutatav pind (m2)	22,4
Tehnopind (m2)	25,8
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	0
Kõrgus (m)	7,2
Absoluutne kõrgus (m)	20,4
Pikkus (m2)	48,9
Laius (m)	19,4
Sügavus (m)	0,0
Maht (m3)	3 340,0
Maapealse osa maht (m3)	3 340,0

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	monoliitne raudbetoon; puit; väike- või suurplokk, näiteks vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon
Välisseina liik	väike- või suurplokk (vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon jms)
Välisseina välisviimistluse materjali liik	fassaadiplaat (seal hulgas tsementkiudplaat); krohv
Vahelagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	bituumen või PVC plaat või rullmaterjal

Andmete vaade

Ridaelamu (EHR kood 120832652)

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk; päikeseenergial põhinev
Veevarustuse liik	võrk
Kanalistatsiooni liik	võrk
Soojusvarustuse liik	lokaalküte
Soojusallika liik	soojuspump
Energiaallika liik	õhusoojus + elekter; päikeseenergia
Ventilatsiooni liik	soojustagastusega ventilatsioon
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	

	Energiaallika liik	õhusoojus + elekter; päikeseenergia
2	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: Ridaelamu
	Hooneosa aadress	Harju maakond, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Nurme põik 38-2
	Ehitise osa pind (m2)	134,4
	Köetav pind (m2)	134,4
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	6,9
	Tubade arv	4
	Köökide arv	0
	Avatud köökide arv	1
	Tualettruumi liik	vesiklosett
	Pesemisvõimaluse liik	vann/dušš; saun
	Gaasipaigaldis	puudub
	Soojusvarustuse liik	lokaalküte
	Soojusallika liik	soojuspump
	Energiaallika liik	õhusoojus + elekter; päikeseenergia

Allikas: <https://ehr.ee/>

Lisa 4. Väljavõtted notariaalsetest dokumentidest, hoonejaotusplaanid**TALLINNA NOTAR RAGNE TEHVER**NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER**1358****KINNISTU KORTERIOMANDITEKS JAGAMISE AVALDUS
JA
KORTERIÜHISTU REGISTRISSE KANDMISE AVALDUS****KINNISTAMISAVALDUS KINNISTU KASUTUSKORRA KOHTA**

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Ragne Tehver notaribüroos asukohaga Tatari tn 8 / Sakala tn 22, Tallinn, kaheksateistkümnendal (18.) aprillil (04.) kahe tuhande kaheksateistkümnendal (2018.) aastal ning selles notariaalaktis osalejad on

Viimsi Kuuse Villad OÜ, äriregistri registrikood **14263016**, aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Ahtri tn 6a-korpus B, 10151, e-posti aadress jevgeni.grishin@gmail.com, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb **juhatuse liige Julia Šolkova**, isikukood 48011050336, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik.

Notariaalakti tõestaja kontrollis osaleja õigusvõime ning esindaja volitused, osaleja teo- ja otsusevõime ning tuvastas isikusamasuse.

Notariaalakti tõestaja on kontrollinud, et käesoleva notariaalaktiga koos kinnistusosakonnale esitatavad hoonejaotusplaanid on kinnitatud Viimsi Vallavalitsuse pädeva isiku poolt 11.04.2018.a.

Omanik esitab avalduse alljärgnevas:

4. ERIKASUTUSÕIGUSE KINDLAKSMÄÄRAMINE

4.1. Omanik määrab erikasutusõiguse kindlaks järgmiselt:

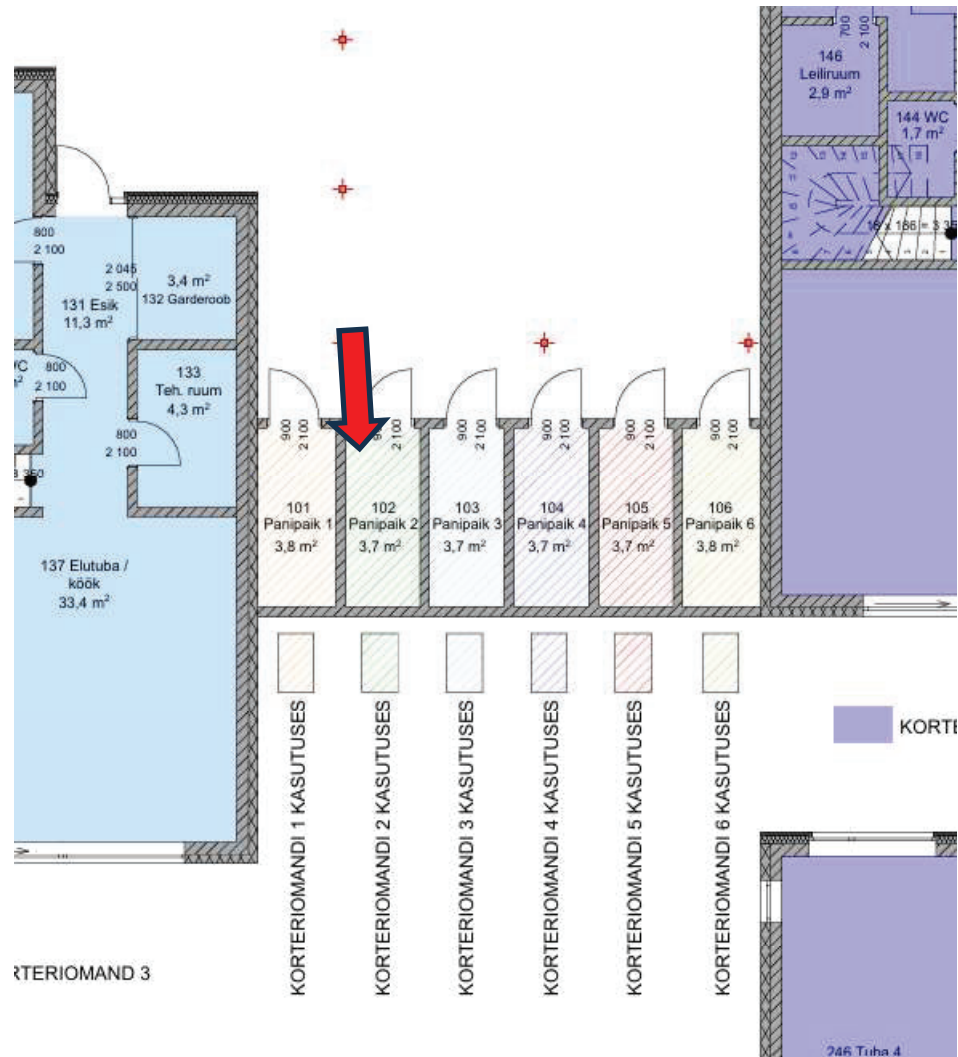
- 4.1.1.** Korteriomandi, mille reaalosaks on hoones asuv eriomandi ese nr. 1, igakordse omaniku erikasutusse jääb panipaik, mille asukoht on käesoleva kinnistamisavalduse lisaks nr 1 oleval plaanil tähistatud numbriga 101;
- 4.1.2.** Korteriomandi, mille reaalosaks on hoones asuv eriomandi ese nr. 2, igakordse omaniku erikasutusse jääb panipaik, mille asukoht on käesoleva kinnistamisavalduse lisaks nr 1 oleval plaanil tähistatud numbriga 102;

5. KINNISTU VALDAMISE JA KASUTAMISE KORRA KINDLAKSMÄÄRAMINE

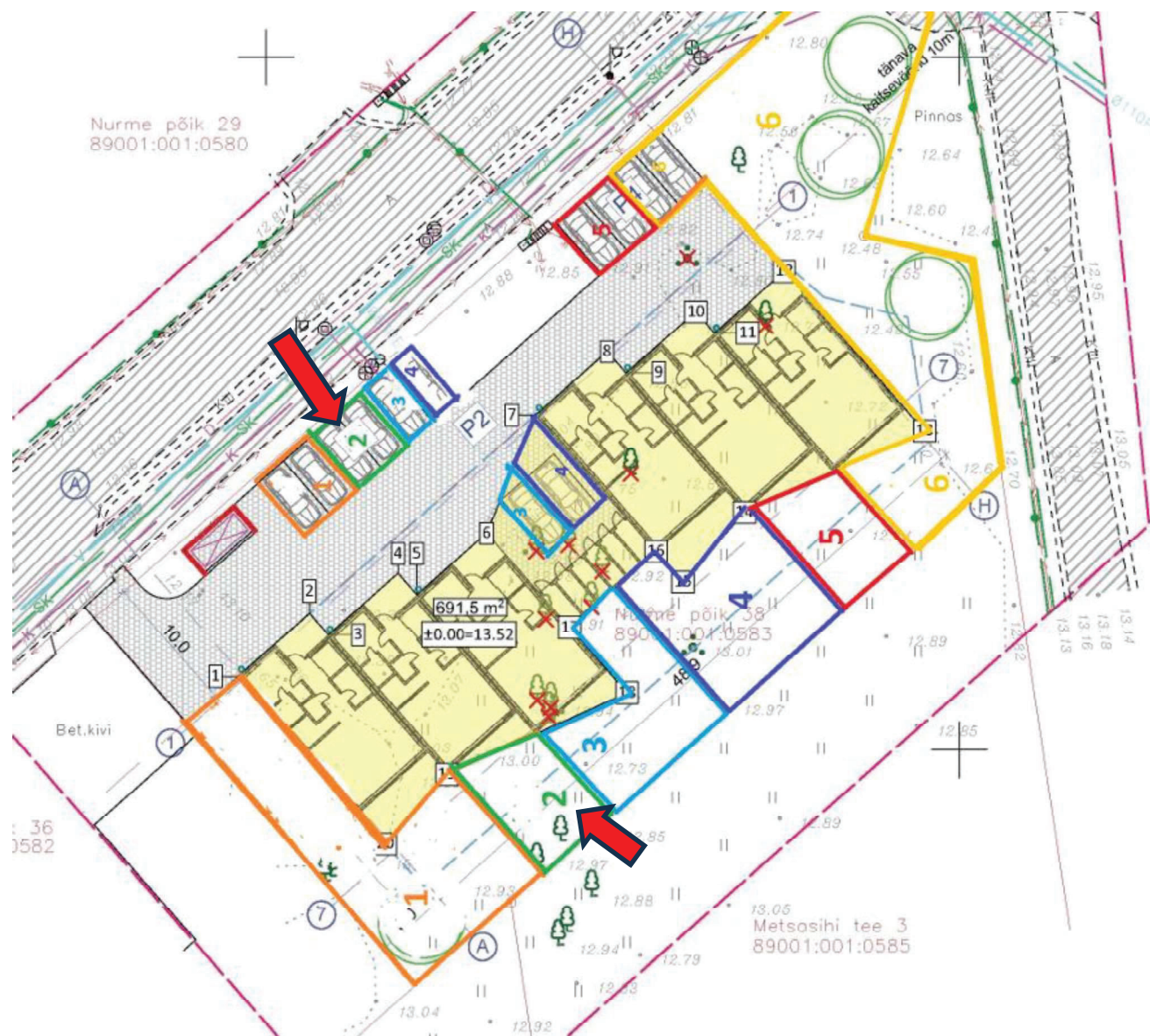
5.1. Omanik määrab kinnistu kaasomanike vahelise valdamise ja kasutamise korra kindlaks järgmiselt:

5.1.1. Korteriomandi, mille reaalosaks on hoones asuv eluruum nr. 1, igakordse omaniku ainuvaldusesse ja -kasutusse jääb ala, mille asukoht on käesoleva kinnistamisavalduse lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud numbriga 1;

5.1.2. Korteriomandi, mille reaalosaks on hoones asuv **eluruum nr. 2**, igakordse omaniku ainuvaldusesse ja -kasutusse jääb ala, mille asukoht on käesoleva kinnistamisavalduse lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud numbriga 2;

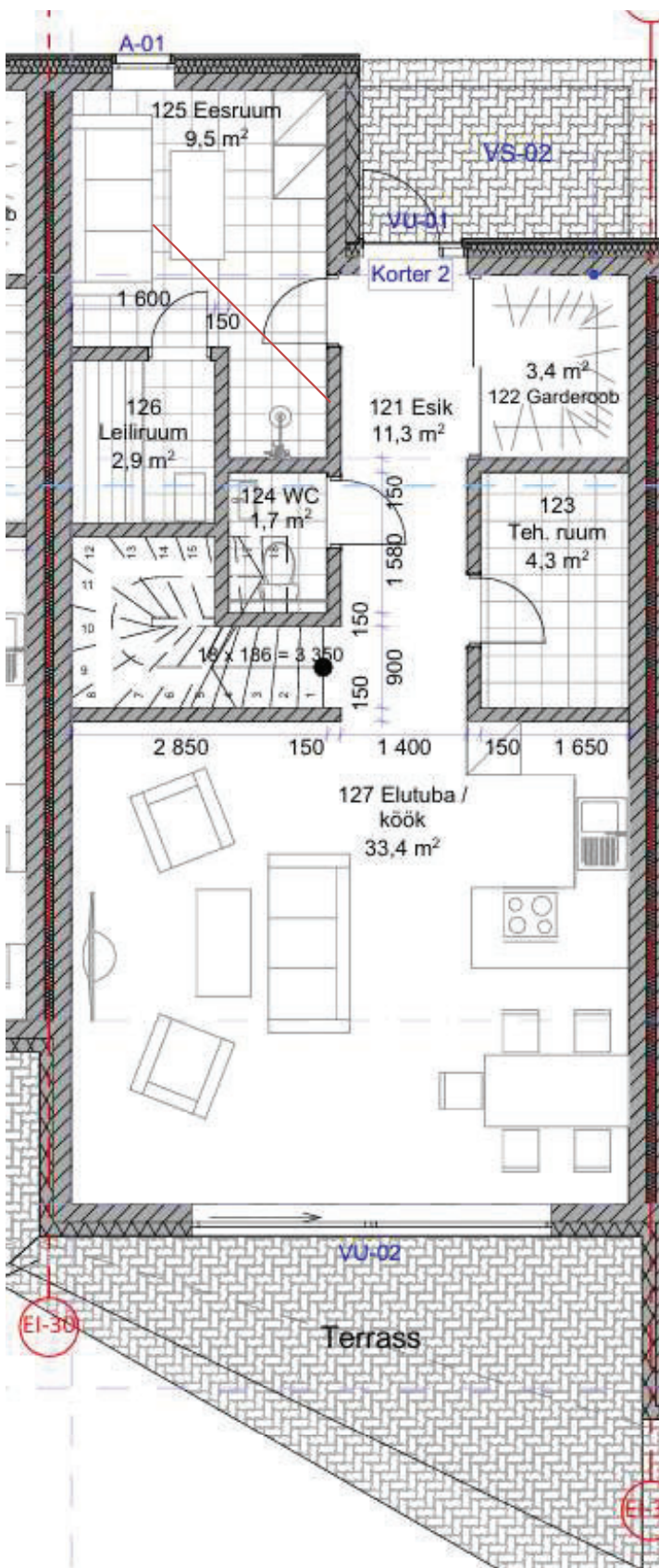


Väljalõige notariaalse lepingu Lisast nr 1 – hinnatava vara igakordse omaniku erikasutuses on panipaik nr 102 (viidatud plaanil punase noolega)

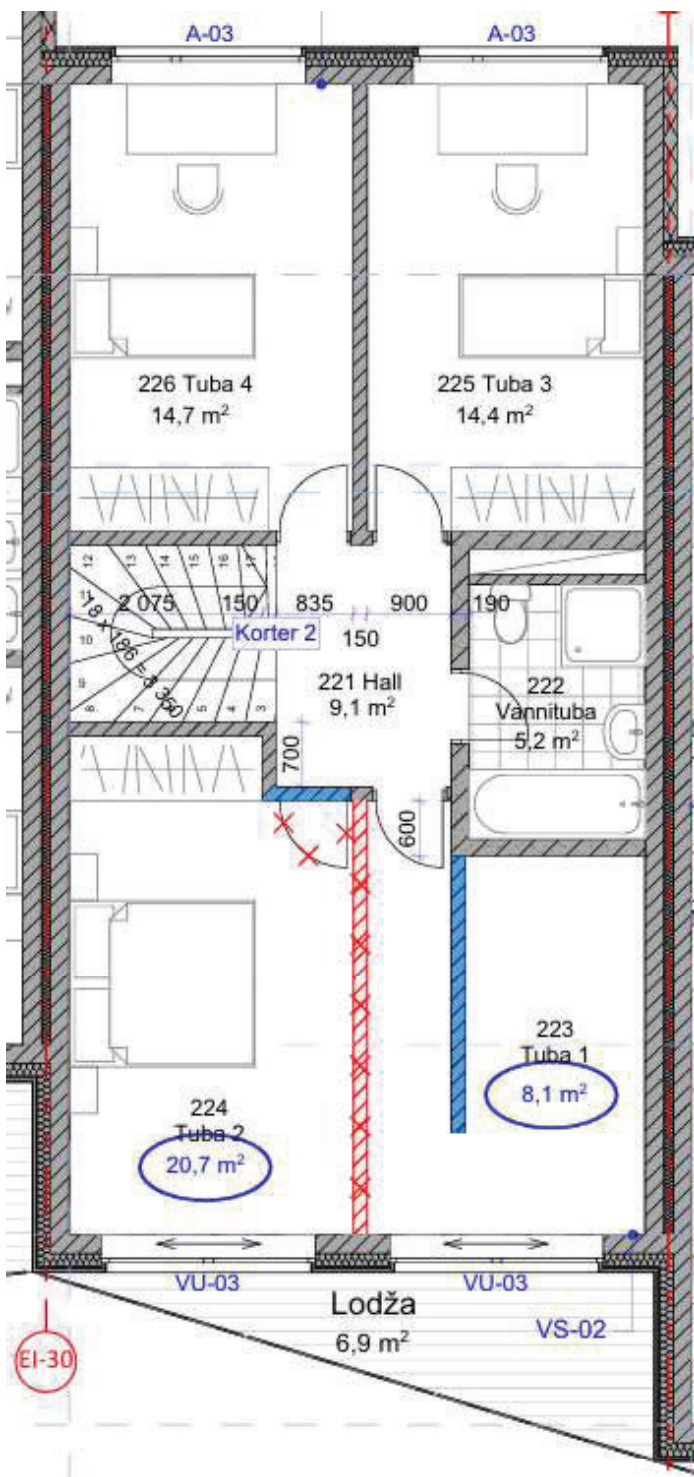


Väljalõige notariaalse lepingu Lisast nr 2 – hinnatava vara igakordse omaniku ainukasutuses ja -valduses on plaanil tähistatud numbriga 2 maa-ala (viidatud plaanil punase noolega)

Allikas: kinnistusraamat.rik.ee



Hinnatava ridaalamuboksi (korter 2) esimese korruse plaan



Hinnatava ridaalamuboksi (korter 2) teise korruse plaan

Allikas: Nurme põik 38 ridaelamu muudatusprojekt, töö nr 20031401, <https://ehr.ee/>

Boksi nr 2 eksplikatsioon:

<u>1. korrus</u>	<u>m²</u>	<u>2. korrus</u>	<u>m²</u>
Esik	11,3	Hall	9,1
Garderoob	3,4	Vannituba	5,2
Tehn. ruum	4,3	Tuba 1	8,1
WC	1,7	Tuba 2	20,7
Eesruum	9,5	Tuba 3	14,4
Leiliruum	2,9	Tuba 4	14,7
<u>Elutuba/köök</u>	<u>33,4</u>	Korrus kokku:	72,2
Korrus kokku:	66,5	Boksi suletud netopind:	138,7

Eksplikatsioon

Allikas: Nurme põik 38 ridaelamu muudatusprojekt, töö nr 20031401, <https://ehr.ee/>

Vastavuskinnitus standardi nõuetele:

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhul kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja

Hindamisaruande kinnitaja

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Maarja Triise

Jane Jürgenson

Kinnisvara nooremhindaja, tase 5

Kutseline hindaja

Kutsetunnistuse nr 177134

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 189558

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige